

MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL GENÉRICO MOLINA 3 “ZI1-M3”

MOLINA DE SEGURA (MURCIA)



SITUACIÓN: LAS CANTERAS, 30.500, MOLINA DE SEGURA (MURCIA).

PROMOTOR: PROFU, S.A.

REDACTORES: JOSEFA BOSQUE RUIZ. Arquitecto
JOSE MONTOYA CARRASCO. Abogado

FECHA: NOVIEMBRE 2021
(revisión noviembre 2024)

INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN⁶
3. BASES LEGALES⁷
4. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL¹⁰
5. ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL¹⁸
 - 5.1. ENTIDAD PROMOTORA¹⁸
 - 5.2. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN¹⁸

MEMORIA INFORMATIVA

1. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR
2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO
 - 2.1. CLIMATOLOGÍA
 - 2.2. GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA
 - 2.3. EDACOLOGÍA
 - 2.4. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL E HIDROGEOLOGÍA
3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS
 - 3.1. USOS DE LOS TERRENOS
 - 3.2. VEGETACIÓN EXISTENTE
 - 3.3. EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 3.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES
4. AFECCIONES
 - 4.1. VÍAS PECUARIAS
 - 4.2. PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL
 - 4.3. ESPACIOS NATURALES Y MONTES PÚBLICOS
 - 4.4. FUTURA AUTOVÍA ARCO NORTE DE MURCIA
 - 4.5. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN REFERIDOS AL PGMO
3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
 - 3.1. CONDICIONANTES PREVIOS
 - 3.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS
 - 3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
4. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PGMO
5. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR
 - 5.1. APROVECHAMIENTO DE PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR
6. CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL
 - 6.1. RESERVA DE ESPACIOS LIBRES
 - 6.2. RESERVA DE EQUIPAMIENTOS
 - 6.3. RESERVA DE APARCAMIENTOS
7. GESTIÓN: DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. SISTEMAS DE ACTUACIÓN
 - 7.1. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN
 - 7.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN
 - 7.3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN
8. PREVISIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL
 - 8.1. SISTEMA VIARIO
 - 8.2. ALINEACIONES Y RASANTES
 - 8.3. RED DE ABASTECIMIENTO Y RED DE HIDRANTES
 - 8.4. RED SEPARATIVA DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES
 - 8.5. RED DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
 - 8.6. RED DE TELECOMUNICACIONES
 - 8.7. RED DE GAS
9. CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
10. CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA

INTRODUCCIÓN.

1 ANTECEDENTES.

Tras la aprobación definitiva del PGMÓ de Molina de Segura en 2.006, se pretenden iniciar ante el Excmo. Ayuntamiento los trámites administrativos oportunos encaminados a desarrollar la actuación urbanística correspondiente al Plan Parcial industrial genérico Molina 3 "ZI1-M3", presentándose el correspondiente documento de Avance y Documento Ambiental Estratégico, por tratarse de un suelo con uso global de actividad industrial.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, la mercantil PROFU, S.A. presentó Avance del Plan Parcial ZI1-M3 junto con un Documento Inicial Estratégico, con la finalidad de impulsar el desarrollo urbanístico del ámbito por el Sistema de Compensación.

Con fecha de 25 de febrero de 2022, el Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura, emite un informe en el que se requiere al promotor para que presente un Documento Ambiental Estratégico para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en vez de un Documento Inicial Estratégico, así como también los títulos de propiedad de los terrenos incluidos dentro del ámbito a desarrollar.

Con fecha de 28 de marzo de 2022, se presentó Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial y notas simples de los terrenos incluidos en el mismo.

Con fecha de 28 de julio de 2022, el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura inició la fase de Consultas del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, habiéndose recibido los siguientes informes:

- A. Servicio de Fomento del Medio Natural y Cambio Climático
- B. Dirección General de Seguridad Ciudadana y Emergencias
- C. Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia
- D. Dirección General del Territorio y Arquitectura
- E. Dirección General de Medio Ambiente
- F. Dirección General de Patrimonio Cultural
- G. Confederación Hidrográfica del Segura
- H. Mancomunidad de los Canales del Taibilla

Debido a los requerimientos solicitados en algunos de estos informes sectoriales, se solicitó, con fecha de 31 de enero de 2023, una ampliación de plazo de

presentación de los trabajos complementarios para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha de 25 de enero de 2024, se presentó nuevo Texto Refundido del Avance del Plan Parcial ZI1-M3 con sus anexos, que subsanaba todo lo indicado en los citados informes.

Con fecha de 24 de enero 2024, el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura nos remite informe del servicio de Medio Ambiente, indicando una serie de observaciones.

El Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura remitió la documentación presentada a la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, a la Dirección General de Patrimonio y la Confederación Hidrográfica del Segura, con fecha de 22/2/2024, 19/2/2024 y el 22/2/2024, respectivamente.

Con fecha de 15 de abril de 2024, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Molina de Segura acordó la emisión del INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SECTOR ZI1-M3.

Con fecha de 10 de mayo 2024, el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura nos remite informe de la Dirección General de Cultura, indicando una serie de observaciones.

Con fecha de 22 de mayo 2024, el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura nos remite informe de Confederación Hidrográfica del Segura, indicando una serie de observaciones.

Con fecha de 23 de mayo de 2024 se publica en el BORM el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial ZI1-M3

Con fecha de 27 de mayo 2024, el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura nos remite informe de Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, indicando una serie de observaciones.

Durante este período, también se han recibido los siguientes informes de las compañías suministradoras:

- Iberdrola
- Redexis
- Sercomosa
- Telefónica
- Taibilla

Con todos estos condicionantes se ha procedido a elaborar un Texto Refundido de Versión Inicial del Plan Parcial ZI1-M3 para su aprobación inicial que recoge lo siguiente:

- Requerimientos del Informe Ambiental Estratégico y de los informes sectoriales recibidos con posterioridad.
- Informes de las compañías suministradoras.
- Cambios en la titularidad de la propiedad que se han producido hasta la fecha.

Se acompañan los informes de las compañías suministradoras, como ANEXO 2, y la contestación de los informes sectoriales emitidos hasta la fecha, como ANEXO 5.

Se procede a la presentación del Texto Refundido de Versión Inicial del Plan Parcial ZI1-M3 ante el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura, para la continuación de la tramitación de este, y su aprobación inicial.

2 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.

El objeto de la presente memoria y de todos los demás documentos que formarán parte del Plan Parcial industrial "ZI1-M3", es la ordenación detallada de este ámbito de forma que contenga todas las determinaciones necesarias y suficientes para su incorporación al proceso de desarrollo urbanístico que se diseña en el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura.

La redacción de este Plan Parcial está justificada por el artículo 96 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM), donde se establece lo siguiente:

Artículo 96. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rural de los mismos, según el régimen transitorio establecido en esta ley y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al ayuntamiento, por los promotores que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido, de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación.

2. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o, en su caso, Especial.

Por otra parte, el actual PGMO califica estos terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado INDUSTRIAL, por lo que en cumplimiento de las prescripciones de este se procede a la redacción del presente Plan Parcial para su desarrollo.

3 BASES LEGALES.

El marco jurídico aplicable al presente Plan Parcial se compone principalmente de las siguientes normas:

Legislación Urbanística

Estatat

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Autonómica

- Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM). Orden de 13 de diciembre de 2017, de la Consejería de Presidencia y Fomento, de aprobación de la Instrucción relativa a los títulos habilitantes de naturaleza urbanística regulados en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

- Decreto 102/2006, de 8 de junio, por el que aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

- Orden del 13 de diciembre de 2017, de la Consejería de Presidencia y Fomento, de aprobación de la Instrucción sobre la situación de fuera de norma prevista en el artículo 112 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

- Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se aprueba la instrucción técnica en materia territorial urbanística. Estandarización y normalización de instrumentos de planeamiento (ITU-PL1).

- Ley 10/2018, de 9 de noviembre, de Aceleración de la Transformación del Modelo Económico Regional para la Generación de Empleo Estable de Calidad.

- Decreto-Ley 3/2020, de 23 de abril, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras.

- Decreto-Ley 1/2021, de 6 de mayo, de reactivación económica y social tras el impacto del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras.

- Decreto-Ley 3/2021, de 27 de mayo, por el que se modifica el Decreto-Ley 1/2021, de 6 de mayo, de Reactivación Económica y Social tras el impacto del COVID-19 en el área de Vivienda e Infraestructuras.

Local

- Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura (PGMO).

Legislación medioambiental

Comunitaria

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Estatutal

- Ley 21/2013 de evaluación ambiental (LEA). Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Autonómica

- Decreto 48/1998 de protección del medio ambiente frente al ruido. Ley 4/2009 de protección ambiental integrada.

- Ley 3/2020, de 27 de julio, de recuperación y protección del Mar Menor.

Legislación de accesibilidad

Estatutal

- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

- CTE. Documento Básico SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad.

Autonómica

- Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.
- Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general.
- Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia.

Legislación sectorial en materia de Agua**Estatutal**

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA)
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

Autonómica

- Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Legislación sectorial de Carreteras**Estatutal**

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), vigente en lo que no se oponga a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

- Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre, sobre fijación de límites para la administración de determinados créditos para gastos y delegación de competencias.

Autonómica

- Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Legislación de Patrimonio Cultural

Estatat

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Autonómica

- Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El marco legal que más directamente incide y se debe tener en cuenta para su cumplimiento en las determinaciones y redacción de la presente Versión Inicial del Plan Parcial es la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM).

En aquellos aspectos no especificados en la LOTURM, serán de aplicación subsidiaria los Reglamentos de la Ley del Suelo estatal.

4 DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL.

El PGMO vigente, en sus Normas Urbanísticas, define en el apartado b del artículo 74 las categorías de los suelos Urbanizables Sectorizados:

“...Suelo urbanizable sectorizado, que engloba aquellos terrenos delimitados por el PGMO en sectores para su urbanización, por razón de conveniencia para el desarrollo global del modelo territorial o por necesidades urbanísticas a corto y medio plazo. Dentro de esta categoría se incluyen las áreas de planeamiento remitido (APR), que el PGMO agrupa con este nombre dadas sus especiales circunstancias de desarrollo, así como las áreas de planeamiento incorporado (API) que se citan en el artículo 42.2.d.”

En el apartado 2 del artículo 75, define las determinaciones de los suelos Urbanizables Sectorizados:

“...En el suelo urbanizable sectorizado el PGMO establece el ámbito de cada sector, sus usos cualificados y no cualificados, su edificabilidad y los sistemas generales adscritos a su desarrollo.”

En el apartado 3 del artículo 77, define el régimen urbanístico de los suelos Urbanizables Sectorizados:

“...Para promover la transformación urbanística del suelo urbanizable sectorizado bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Programa de Actuación y Plan Parcial.”

Otras determinaciones del PGMO referidas a este ámbito ZI1-M3, se contienen en la ficha denominada ZI1-M3 “Plan Parcial Industrial genérico Molina 3, de suelo urbanizable, que a continuación se adjunta:

FICHA VIGENTE ZI1-M3

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO SEXTOMOLINA DE SEGURA
FICHAS URBANÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN	FICHAS URBANÍSTICAS
Denominación:	ZI1-M3 Plan Parcial Industrial genérico Molina 3
Ambito:	Molina
Clase de suelo:	Urbanizable
Figura de desarrollo:	Plan Parcial
Uso cualificado:	Industrial
Objetivos:	Completar ampliación al norte de La Polvorista MI hasta sector ZDT-M1.
Criterios:	Viario de SGC que articule los sectores circundantes.

CONDICIONES	
Superficie de Sistemas Generales (m ²)	9.440
Superficie del Sector (m ²)	248.734
Total (m ²)	258.174
Aprovechamiento de Referencia (m ² /m ²)	0,50
Edificabilidad m ² t	129.087
Participación en Plan Especial de Infraestructuras (%)	0,0090
Aprovechamiento Resultante (m ² /m ²)	0,5190

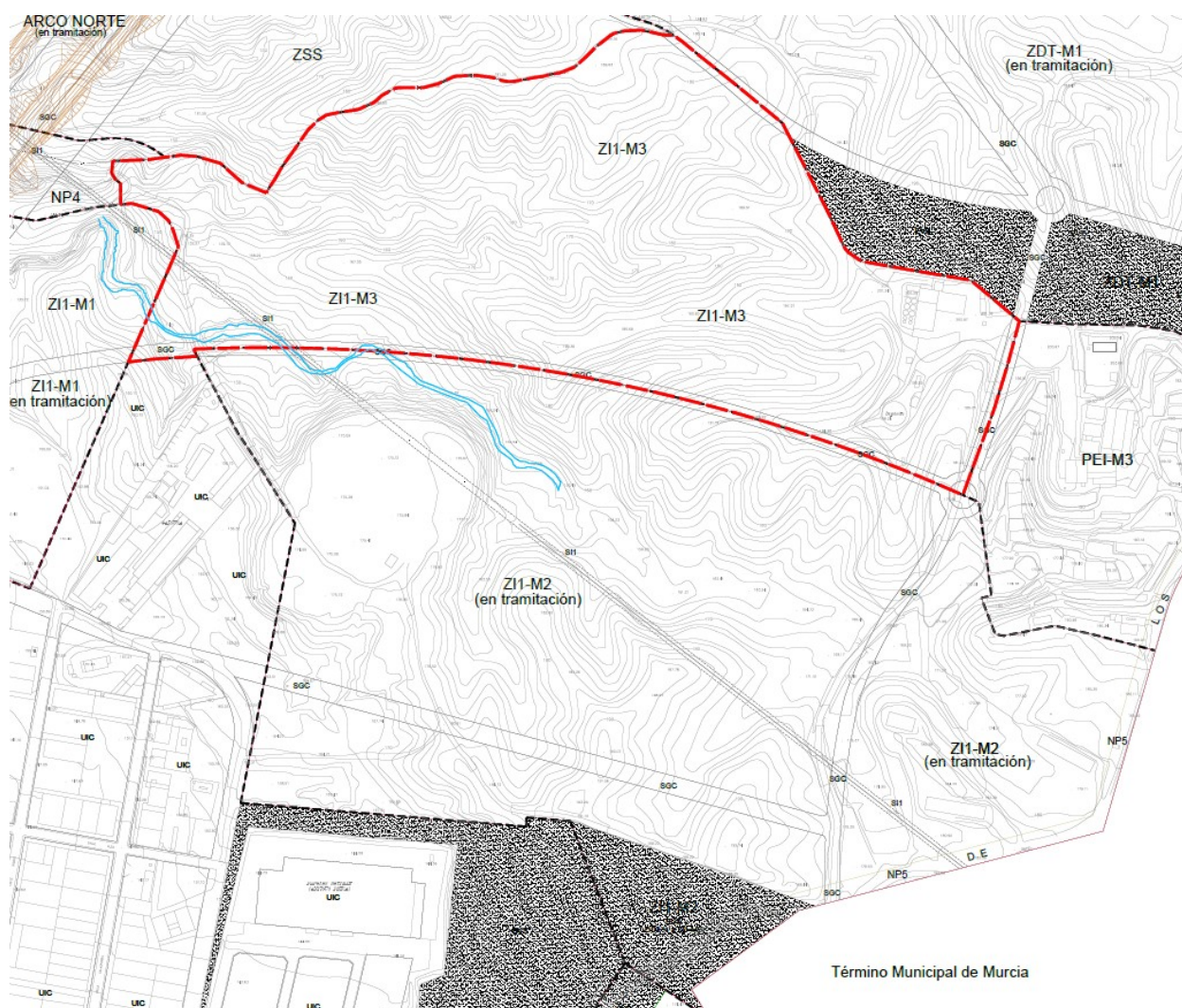
USOS DEL SUELO DE LOS S.G.	
Espacios libres m ² :	
Equipamientos m ² :	
Viario m ² :	9.440
Otros m ² :	

RESERVA MINIMA PARA DOTACIONES	
Espacios libres m ² :	24.873
Equipamientos m ² :	12.437
Viario m ² :	
Otros m ² :	

Además, y según lo previsto en el artículo 123 de la LOTURM, se ha procedido a ajustar la delimitación del Plan por la zona sur, en una cuantía inferior al 10 %, para adecuarla a la realidad física, ya que cuando se diseñó el Plan por el PGM de Molina de Segura no se tuvo en cuenta la existencia del cauce de una rambla, que imposibilita la ejecución del Sistema General de Comunicaciones previsto por el PGM de Molina de Segura.

En particular, en este Plan se pasa de una superficie de 258.174 m² a una de 247.310,17 m², que supone una disminución del 4,21 %.

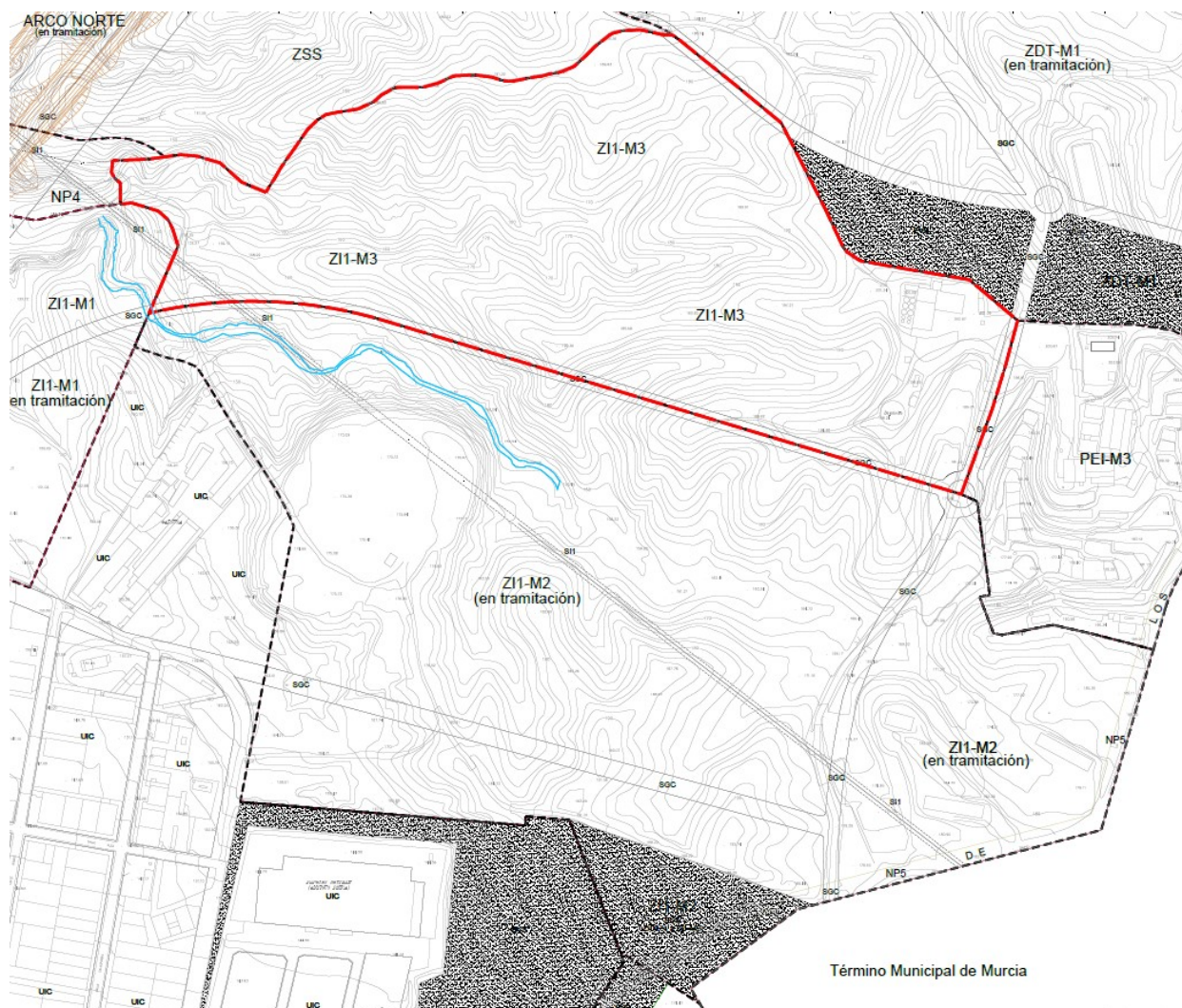
Este ajuste no altera las determinaciones de lo previsto en el propio PGM de Molina de Segura, ya que se considera un simple ajuste de la delimitación del sector. Por este motivo, no procede ser considerado como Modificación de Plan, y no le sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 173 de la LOTURM.



Estructura orgánica del PGM de Molina de Segura

Como puede apreciarse en la imagen anterior, existen cuatro interferencias entre el cauce de la rambla y el Sistema General de Comunicaciones definido por el PGM, que imposibilita su ejecución, y para llevar a cabo el desarrollo del Plan se propone lo siguiente:

- El desplazamiento del Sistema General de Comunicaciones hacia el norte, con la finalidad de reducir las cuatro interferencias entre el cauce de la rambla y el Sistema General de Comunicaciones, que pasaría a una sola, y se resolvería con una solución puntual de marco.
- Esta nueva propuesta de ordenación se adapta a las características del cauce natural existente.



Estructura orgánica del PGMO de Molina de Segura ajustada a la realidad existente

Este necesario ajuste afectará a dos Planes colindantes que están actualmente en tramitación, el ZI1-M2 (que tiene recientemente aprobado el Informe Ambiental Estratégico) y el ZI1-M1 (que está actualmente en fase de Consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de su Modificación).

El Plan ZI1-M2 verá aumentada su superficie muy levemente, y se producirá un pequeño ajuste en la ubicación del Sistema General Comunicaciones hacia el norte.

El Plan Plan ZI1-M1 no modifica su superficie y se producirá un pequeño ajuste en la ubicación del Sistema General de Comunicaciones.

A continuación, se incorporan las fichas actualizadas de los dos Planes que modifican su superficie, ZI1-M3 y ZI1-M2:

FICHA ACTUALIZADA ZI1-M3

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO SEXTOMOLINA DE SEGURA
FICHAS URBANÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN		FICHAS URBANÍSTICAS	
Denominación:	ZI1-M3 Plan Parcial Industrial genérico Molina 3		
Ambito:	Molina	CODIGO ZI1-M3	
Clase de suelo:	Urbanizable		
Figura de desarrollo:	Plan Parcial		
Uso cualificado:	Industrial		
Objetivos:	Completar ampliación al norte de La Polvorista MI hasta sector ZDT-M1.		
Criterios:	Viario de SGC que articule los sectores circundantes.		

CONDICIONES	
Superficie de Sistemas Generales (m²)	10.905
Superficie del Sector (m²)	236.392
Total (m²)	247.297
Aprovechamiento de Referencia (m²/m²)	0,50
Edificabilidad m²t	123.649
Dominio público hidráulico (m2)	12,98
Participación en Plan Especial de Infraestructuras (%)	0,0090
Aprovechamiento Resultante (m²/m²)	0,5190

USOS DEL SUELO DE LOS S.G.	
Espacios libres m²:	
Equipamientos m²:	
Viario m²:	10.450
Otros m²:	455

RESERVA MINIMA PARA DOTACIONES	
Espacios libres m²:	23.639
Equipamientos m²:	6.183
Viario m²:	
Otros m²:	

FICHA VIGENTE ZI1-M2

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO SEXTOMOLINA DE SEGURA
FICHAS URBANÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN		FICHAS URBANÍSTICAS	
Denominación:	ZI1-M2 Plan Parcial Industrial genérico Molina 2		
Ambito:	Molina	CODIGO ZI1-M2	
Clase de suelo:	Urbanizable		
Figura de desarrollo:	Plan Parcial		
Uso cualificado:	Industrial		
Objetivos:	Posibilitar ampliación al norte de La Polvorista MI. Ajuste del límite con el T.M. de Murcia.		
Criterios:	Viario de SGC que articule los sectores circundantes.		

CONDICIONES	
Superficie de Sistemas Generales (m ²)	50.552
Superficie del Sector (m ²)	395.812
Total (m ²)	446.364
Aprovechamiento de Referencia (m ² /m ²)	0,50
Edificabilidad m ² t	223.182
Participación en Plan Especial de Infraestructuras (%)	0,0157
Aprovechamiento Resultante (m ² /m ²)	0,5638

USOS DEL SUELO DE LOS S.G.		RESERVA MINIMA PARA DOTACIONES	
Espacios libres m ² :	23.460	Espacios libres m ² :	39.582
Equipamientos m ² :		Equipamientos m ² :	19.791
Viario m ² :	27.092	Viario m ² :	
Otros m ² :		Otros m ² :	

FICHA ACTUALIZADA ZI1-M2

 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO SEXTO

 MOLINA DE SEGURA
FICHAS URBANÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN	FICHAS URBANÍSTICAS
Denominación:	ZI1-M2 Plan Parcial Industrial genérico Molina 2
Ambito:	Molina
Clase de suelo:	Urbanizable
Figura de desarrollo:	Plan Parcial
Uso cualificado:	Industrial
Objetivos:	Posibilitar ampliación al norte de La Polvorista MI. Ajuste del límite con el T.M. de Murcia.
Criterios:	Viario de SGC que articule los sectores circundantes.

CODIGO

ZI1-M2

CONDICIONES	
Superficie de Sistemas Generales (m²)	61.328
Superficie del Sector (m²)	380.119
Total (m²)	441.447
Aprovechamiento de Referencia (m²/m²)	0,50
Edificabilidad m²t	220.724
Dominio público: hidráulico y via pecuaria(m2)	15.120
Participación en Plan Especial de Infraestructuras (%)	0,0157
Aprovechamiento Resultante (m²/m²)	0,5638

USOS DEL SUELO DE LOS S.G.	
Espacios libres m²:	23.460
Equipamientos m²:	
Viario m²:	27.682
Infraestructura m²:	10.187

RESERVA MINIMA PARA DOTACIONES	
Espacios libres m²:	38.012
Equipamientos m²:	11.036
Viario m²:	
Otros m²:	

5 ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

5.1 ENTIDAD PROMOTORA.

El presente documento de Versión Inicial del Plan Parcial es promovido por la mercantil PROFU, S.A. que es propietaria de más del 50 % de los terrenos comprendidos en el ámbito, aproximadamente del 89,60 %.

DATOS DE LA MERCANTIL PROFU, S.A.

Domicilio social en C/Gran Vía Escultor Salzillo, número 8, Bajo, constituida por escritura otorgada ante el Notario de Murcia Don Miguel Borrachero Fernández el día cuatro de marzo de 1.977, modificada por otras, siendo la última el traslado de domicilio social, otorgada en Alhama de Murcia ante el Notario D. Juan Pérez Martínez el día 22 de febrero de 2.002. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo MU-289, folio 55, hoja MU-5.586, inscripción 10ª, y con C.I.F. número A-30023857.

5.2 ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN.

La LOTURM se ocupa en sus artículos 146 y 147 de todo lo relativo a la competencia para la elaboración y tramitación de los Planes, especificando para los Planes Parciales lo siguiente:

Artículo 146. Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.

- 1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.*
- 2. Los Planes Especiales podrán también ser elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.*
- 3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes.*
- 4. El plan parcial podrá reajustar la delimitación del sector hasta un 10% de su superficie por razones justificadas en la adecuación de su delimitación a la realidad física.*

Artículo 147. Planes de iniciativa particular.

- 1. Los particulares, propietarios de suelo, podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, siempre que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento y según las siguientes reglas:*
 - a) Los propietarios de suelo que representen el cien por cien del ámbito de actuación por el sistema de concertación directa.*
 - b) Los propietarios de suelo que representen al menos el veinticinco por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de concertación indirecta.*
 - c) Los propietarios de suelo que representen al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación*

para aplicación del sistema de compensación.

d) Estos porcentajes se medirán sobre la totalidad del ámbito de actuación, incluidos los sistemas generales previstos, excluyendo, en su caso, los suelos de dominio público preexistentes.

2. Los particulares, aunque no sean propietarios, estarán legitimados cuando tengan reconocida su condición de urbanizador en el sistema de concurrencia.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 145, los particulares podrán proponer modificaciones de planeamiento general para su oportuna tramitación, y caso de ser aceptadas por la Administración competente, serán asumidas como propias.

4. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general

5. Una vez legitimados, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Por otro lado, el art. 124 de la LOTURM, define las determinaciones que deben contener los Planes Parciales donde, entre otras, recoge las siguientes:

Artículo 124. Determinaciones.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su ámbito, abarcando un sector previsto en el Plan General y, en su defecto, cuando no estuviera delimitado, su justificación de acuerdo con los criterios de este, debiendo localizar los sistemas generales y demás dotaciones previstas, incluidas las obras de conexión con las ya existentes.

b) Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias, calificando el suelo necesario para realizar la reserva de vivienda protegida que corresponda. Incluirá, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, conforme a las reglas establecidas en el artículo 196 de esta ley.

c) Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico- sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.

d) Determinación del aprovechamiento resultante del sector, aplicando el aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes, de forma que no se supere el máximo de la categoría asignada por el plan.

d.1) Este aprovechamiento resultante se podrá ajustar, incrementado o disminuido en una cuantía máxima de un 10 por ciento, sin que en ningún caso se reduzca la cesión de aprovechamiento lucrativo al ayuntamiento que será como mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento resultante del sector.

d.2) También se podrá incrementar el aprovechamiento resultante, sobre el resultado de la opción anterior si fuera el caso, para aplicación de la prima de aprovechamiento para usos alternativos como vivienda de protección pública, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General y, en su defecto, en una cuantía de hasta el veinte por ciento del aprovechamiento del sector que se destine a estos usos, calificándose específicamente el suelo necesario para su localización e incrementando en el mismo porcentaje la cesión de aprovechamiento.

d.3) En ambos supuestos se deberá aumentar o, en su caso, disminuir la cuantía de dotaciones, aplicando el estándar correspondiente a dotaciones generales y locales al aprovechamiento resultante, localizándolas en el propio sector.

e) Señalamiento de las reservas de terrenos para espacios libres destinados a parques y jardines, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie será de 10m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector y no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie del sector, cualquiera que sea su categoría y uso global. No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de espacios libres de titularidad privada de uso comunitario así calificada.

f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, para los usos específicos que se indican, aunque su distribución puede ser indicativa:

- Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en una cuantía mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector destinado a uso residencial

- Uso global de actividad económica: reserva de suelo con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en una cuantía mínima de 5 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector, destinado a uso de actividad económica.

- Usos mixtos: reserva de suelo con destino a los usos señalados en los apartados anteriores, en proporción al porcentaje de aprovechamiento correspondiente a cada uso global, justificando su localización adecuada a las características y necesidades específicas.

g) La edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector. Con independencia de estas reservas, el planeamiento parcial podrá fijar equipamientos de titularidad privada, computando su edificabilidad en el aprovechamiento de este.

h) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, que deberán adecuarse a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica.

i) Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

j) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de aquellos otros servicios que, en su caso, establezca el plan, de conformidad con su legislación específica, justificando adecuadamente sus determinaciones y su conexión a las redes generales.

k) Evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios, debiendo contener un análisis económico-financiero de sus costos para justificar su viabilidad y sostenibilidad económica.

l) Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación y ejecución de los equipamientos.

m) Introducir parámetros de ecoeficiencia con soluciones para paliar los efectos climatológicos como la utilización de pavimentos permeables como medida para evitar la impermeabilización de suelos, la resolución de la evacuación de aguas mediante redes separativas de pluviales y residuales, el establecimiento de sistemas de reutilización de aguas pluviales (economía circular), la implantación de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) en los modelos de urbanización, y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible para aquellos suelos de especiales escorrentías (SUDs) y la adopción de medidas de economía circular, reciclaje de residuos de la construcción, eficiencia energética, etc., en todas las instalaciones urbanas

Todas estas determinaciones que deben contener los planes parciales se concretan en el conjunto de documentos que se definen en el art. 142 de la LOTURM y que son:

Artículo 142. Documentos de los Planes Parciales.

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones, que deberá comprender: memoria informativa de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para su ordenación; memoria justificativa de sus determinaciones con relación al Plan General y a la legislación urbanística y sectorial aplicable, y memoria de ordenación de los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación.

b) Planos de información, reflejando la situación y delimitación en el Plan General, el estado físico de los terrenos, características y usos y la estructura de la propiedad.

c) Planos de ordenación, a escala mínima 1:1000, distinguiendo al menos los siguientes:

- Zonificación, señalando pormenorizadamente la calificación del suelo, dotaciones públicas y privadas, red viaria y parcelas edificables.*
- Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento y ordenación del tráfico rodado.*

- Esquema de infraestructura hidráulica, saneamiento y depuración de aguas, en su caso, abastecimiento, riego e hidrantes, en su caso.*

- Esquema de redes de infraestructura energética, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas, cuando proceda.*

- Esquema de redes de infraestructuras de comunicación, telefonía y fibra óptica, cuando proceda.*

- Gestión, delimitando unidades de actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización.*

d) Normas Urbanísticas, que reglamentarán de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:

- Normas Generales, conceptos y terminología.*
- Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.*
- Normas de Gestión, sistemas de actuación y plazos de actuación.*
- Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.*
- Normas de Edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad.*

e) Plan de Actuación, relativo a la gestión del plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.

f) Estudio económico, que contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponda al promotor del plan.

Se incluirán en la valoración, de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales o las de ampliación y refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector.

g) Informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto del desarrollo del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes. El análisis considerará tres escenarios de desarrollo, el normal con la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años, el escenario reducido, a la mitad y el expansivo, el doble de la media. El informe determinará sobre la procedencia de constituir Entidad Urbanística Colaboradora. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al sector, solo será precisa su actualización.

h) Cuando el Plan Parcial ordene suelo urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje, en los supuestos exigidos por el Plan General. Se deberá justificar el cumplimiento de los requerimientos de la legislación básica, tales como los relativos al análisis de riesgos naturales, a la demanda hídrica y afecciones al dominio público hidráulico y litoral, así como a las infraestructuras afectadas por el plan.

i) El plan incluirá también la documentación exigida, en cada caso, para su evaluación ambiental.

j) Los Planes Parciales de iniciativa particular acompañarán al Programa de Actuación que legitima su presentación y tramitación.

La tramitación de los planes parciales previstos en el Planeamiento General, que es la situación que se puede aplicar al Plan Parcial que nos ocupa, se encuentra regulada en el art. 164 de la LOTURM, y se sujetará a las siguientes reglas:

a) Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente, se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) La aprobación inicial, que incorporará el informe ambiental estratégico, se otorgará por el ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes.

Cuando se trate de planes de iniciativa particular, el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Simultáneamente el plan se someterá a informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

La denegación de la aprobación inicial de los planes de iniciativa particular solo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifestamente contrarios a la ordenación urbanística.

c) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

d) El plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su archivo, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

Todas estas determinaciones que deben contener los planes parciales se concretan en el conjunto de documentos que se definen en el Art. 141 de la LOTURM y que son:

- MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- NORMAS URBANÍSTICAS.
- PLAN DE ACTUACIÓN.
- ESTUDIO ECONÓMICO.
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD

- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La tramitación de los planes parciales previstos en el Planeamiento General, que es la situación que se puede aplicar al Plan Parcial que nos ocupa, se encuentra regulada en el art. 164 de la LOTURM siendo sus etapas más significativas las siguientes:

a) Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente, se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) La aprobación inicial, que incorporará el informe ambiental estratégico, se otorgará por el ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes.

Cuando se trate de planes de iniciativa particular, el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Simultáneamente el plan se someterá a informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

La denegación de la aprobación inicial de los planes de iniciativa particular solo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.

c) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

d) El plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su archivo, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

MEMORIA INFORMATIVA.

1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

Los terrenos del Plan Parcial "ZI1-M3" se encuentran situados dentro del término municipal de Molina de Segura, al sureste del núcleo urbano, en el paraje denominado Las Canteras, al norte del Polígono Industrial La Polvorista.

El ámbito "ZI1-M3" se encuentra definido por una serie de elementos geográficos, de infraestructuras existentes o previstas por el PGMO, que le confieren un carácter de unidad geográfica integrada, como indica el artículo 119 de la LOTURM.

El acceso a la zona se puede llevar a cabo por la zona sur, a través de la calle Portman, o bien, a través de la Avenida de la Casa Ros, por la parte norte.

La superficie del ámbito, de acuerdo con la ficha correspondiente del Plan General es de 258.174 m², y tras ajuste a la realidad existente es de **247.310,17 m²**.

Sin embargo, al suroeste del ámbito, se ha identificado un cauce innominado, afluente de la Rambla de los Calderones, cuya propuesta de Dominio Público Hidráulico es de **12,98 m²**.

Por tanto, la superficie del ámbito que genera aprovechamiento es de **247.297,19 m²**.

Los límites que definen el ámbito "ZI1-M3" son:

Al norte: linda con el ámbito ZDT-M1, suelo urbanizable sectorizado dotacional-terciario, con planeamiento de desarrollo en aprobación inicial.

Al sur: linda con el ámbito ZI1-M2, suelo urbanizable sectorizado industrial, con planeamiento de desarrollo en tramitación, habiendo obtenido recientemente el Informe Ambiental Estratégico.

Al este: linda con el ámbito PEI-M3, suelo urbano de actividad industrial, con planeamiento de desarrollo sin iniciar.

Al oeste: linda con el ámbito ZI1-M1, suelo urbanizable sectorizado industrial, con planeamiento de desarrollo en fase de consultas de la Evaluación ambiental estratégica de su Modificación, con suelo urbanizable no sectorizado ZSS y con suelo no urbanizable de protección de cauces NP4.

2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

2.1 CLIMATOLOGÍA.

Dentro de la Región se distinguen diferencias climáticas importantes producidas en su mayor parte por la orografía regional, la cual dificulta la extensión de las influencias marítimas atlánticas: los relieves terciarios de las cordilleras Béticas corren de SW a NE, dejando el flanco oriental a sotavento de la influencia oceánica y tipos de tiempos ciclónicos atlánticos, presentando un claro predominio del ámbito Mediterráneo en sus caracteres termoplumiométricos. Mientras que, por el contrario, las vertientes noroccidentales de las sierras del interior de la región son las que reciben las últimas lluvias que traen los vientos del oeste tras atravesar la Península Ibérica.

En general la pluviometría murciana presenta registros anuales muy débiles (por debajo de los 700 mm), concentradas en la época fría (octubre-abril) con máximos equinocciales, y con una característica muy importante, la torrencialidad, causada por la gota fría, fenómeno meteorológico muy frecuente en zonas mediterráneas (esta torrencialidad origina que las lluvias se repartan muy desigualmente a lo largo del año y concentradas en pocas horas).

Según los datos de la estación de El Llano y Campotejar (estaciones SIAM), desde el punto de vista pluviométrico, la zona de estudio presentó una precipitación media anual para el año 2020 que osciló de los 155,99 mm registrados en la estación del Llano a 351,01 mm en la estación de Campotejar.

En cuanto a las temperaturas, la influencia del Mediterráneo se deja sentir en toda la Región, suavizando las temperaturas, con alternancias estacionales contrastadas y amplitudes térmicas importantes, más acusadas conforme avancemos hacia el interior de la Región. Al igual que ocurre con la pluviometría, térmicamente también existen matices comarcales en la región, y si en líneas generales las temperaturas son suaves, estas sufren una disminución paulatina conforme aumenta la altitud y la continentalidad, pasando de 17°C-19°C (temperatura media anual) del Campo de Cartagena, Bajo Segura y depresión de Abanilla a los 11,7°C de Moratalla. El mes más frío en toda la región es enero y el más caluroso julio en las comarcas del interior y agosto en el litoral.

La temperatura media anual en el área estudiada se situó en torno a los 19,0 °C en 2020, según los datos de la estación de Los Valientes.

2.2 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

2.2.1 GEOLOGÍA.

La zona de estudio se encuentra entre las Hojas 1:50000 de Mula 26-36 (912) y Orihuela 27-36 (913). Las hojas quedan comprendidas geológicamente, en la parte externa de las Cordilleras Béticas, concretamente en plena Zona Subbética, pero integrada por unidades de índole paleogeográfica y tectónica netamente diferentes en su conjunto, aunque con características estratigráficas comunes a nivel de algunos pisos. La zona de estudio se ubica sobre terrenos postmantos del Messiniense (Mioceno Superior); tal y como se refleja en la Tabla 6 y en la cartografía adjunta.

Tabla 6. Unidad geológica del Sector		
Edad superior	Edad inferior	Descripción de la unidad geológica
Messiniense	Messiniense	Margas azules y blancas. Localmente limos, arenas, diatomitas y sílex. Cuenca
Messiniense	Messiniense	Conglomerados, arcillas y limos. Abanicos fluviales

2.2.2 GEOMORFOLOGÍA.

Este Ámbito se corresponde con una zona fuertemente ondulada y abarrancada, los terrenos presentan dos abarrancamientos de N a S en sentido descendente Noreste- Suroeste, oscilando entre la cota 200 m al E y 140 m al NW. Los terrenos presentan con fuertes pendientes en las áreas cercanas a la Rambla de los Calderones.

2.3 EDAFOLOGÍA.

De acuerdo con la clasificación edafológica de la FAO-UNESCO (1.994) y según el MAPA DIGITAL DE SUELOS DE LA REGIÓN DE MURCIA (1.999), los suelos presentes en el ámbito de actuación se corresponden con las unidades siguientes:

- *Xerosoles cálcicos con inclusiones de Litosoles*: Se localizan en la mitad E del Sector.
- *Regosoles calcáricos con inclusiones de Xerosoles cálcicos*: Se localizan en la mitad W del Sector, ocupando aproximadamente 1/2 del mismo.

A continuación, pasamos a describir brevemente estos suelos.

▪ **Xerosoles:** Son suelos propios de un régimen climático donde la evapotranspiración potencial supera ampliamente a las precipitaciones durante la mayor parte del año. Ello se traduce en una escasa infiltración del agua en el suelo lo que conlleva un contenido elevado de bases del perfil. Son suelos pobres en materia orgánica y nitrógeno que tienen parte del fósforo inmovilizado; sin embargo, son ricos en potasio y diversos microelementos, aunque el pH elevado impida la asimilación de alguno de ellos por las plantas. Son suelos aptos para la agricultura siendo su mayor limitación la escasez de humedad y son muy abundantes en la Región.

En el ámbito de estudio según el tipo de horizonte diagnóstico encontramos *Xerosoles cálcicos* (Calcisoles) caracterizados por presentar un horizonte cálcico. El carácter más importante en ellos es el presentar rasgos de una movilización de carbonato cálcico, la migración de carbonato cálcico que acompaña al proceso de descarbonatación origina la acumulación de carbonato cálcico en profundidad formando horizontes con valor diagnóstico, cuando dicha acumulación es suficientemente intensa. En ocasiones, este horizonte enriquecido en calcio presenta

una fuerte cementación, formando las costras calizas, causada por la acumulación masiva de carbonato cálcico, particularmente intensa en las superficies de glacis y laderas anexas a la montaña, donde viene favorecido por el efecto de lavado lateral de aguas cargadas en bicarbonato cálcico.

En general, son suelos aptos para la agricultura siendo su mayor limitación la escasez de humedad, además presentan un problema importante cuando la acumulación de carbonato cálcico da origen a una costra caliza. Dicha pedregosidad originada por la acumulación de trozos de costra en superficie dificulta enormemente el aprovechamiento agrícola del terreno.

▪ **Litosoles:** Son suelos que están limitados en profundidad por una roca dura continua o material muy calcáreo (carbonato cálcico equivalente mayor del 40%) dentro de los 25 cm a partir de la superficie o contiene menos del 10% en peso de tierra fina.

En la región no tienen otros horizontes diagnósticos que no sean un horizonte ócrico o móllico. Se encuentran desarrollados, principalmente, a partir de rocas sedimentarias consolidadas (calizas, dolomías, areniscas, conglomerados, etc.), metamórficas (cuarcitas, esquistos, pizarras, etc.) y de origen volcánico (andesitas, basaltos, veritas, etc.). Están ampliamente representados en el territorio murciano ocupando, generalmente, las zonas con topografía abrupta de las numerosas sierras y alineaciones montañosas existentes.

Los *Litosoles* cubren una superficie que supone casi el 18% del total de la región. Dentro de este grupo principal, se puede distinguir las unidades *Leptosoles líticos*, *Leptosoles réndricos*, *Leptosoles calcáricos* y *Leptosoles gipsícos*, siendo los dos primeros los que se encuentran más ampliamente representados.

▪ **Regosoles:** Son suelos formados a partir de materiales no consolidados que se encuentran muy escasamente desarrollados y evolucionados, cuyo único horizonte diagnóstico es un horizonte A ócrico. Su escasa evolución se debe a que sufren importantes procesos de erosión y aporte que mantienen un constante rejuvenecimiento del perfil y que no se puedan dar transformaciones edáficas.

La mayor parte de sus características y propiedades están estrechamente relacionadas con la naturaleza del material litológico de que proceden lo que puede dar lugar a una gran variabilidad de ellas.

Se trata de suelos ampliamente representados en toda la región cubriendo, aproximadamente, la quinta parte de su superficie, siendo utilizados, preferentemente, en agricultura de secano, uso forestal y terrenos marginales. Se han reconocido las unidades taxonómicas: *regosoles calcáricos*, *regosoles eútricos*, *regosoles lépticos*, *regosoles gipsíricos*, *regosoles áricos* y *regosoles antrópicos*. De todos ellos, los que

cubren, con mucha diferencia, una mayor extensión en la región son los primeros. En el ámbito de estudio según el tipo de horizonte diagnóstico encontramos *Regosoles calcáricos* tienen carbonato cálcico, al menos entre los 20 y 50 cm de la superficie del suelo, sin que presenten ninguna otra característica diagnóstica. Se trata de uno de los tipos de suelos más abundantes de toda la comunidad murciana, encontrándose desarrollados, principalmente, a partir de margas neógenas, cretácicas y triásicas, muy frecuentes en el territorio. La fina textura de estos materiales hace que los suelos tengan una escasa permeabilidad, lo que condiciona una elevada escorrentía superficial de las aguas de las escasas lluvias, pero en ocasiones intensas, que caracterizan a la región provocando importantes procesos erosivos que impiden su evolución.

2.4 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL E HIDROGEOLOGÍA.

2.4.1 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL.

La red hidrográfica del municipio de Molina de Segura, al igual que toda la Región de Murcia, queda encuadrada dentro de la Cuenca del Segura (18.630 km²). Los rasgos más destacables de la red hidrográfica de la Cuenca del Segura son por un lado su jerarquización en una serie de cursos de agua permanentes y estacionales que drenan subcuencas de mediana y pequeña extensión. Por otro lado, su marcada disimetría, puesto que el número y superficie de cuencas vertientes de los ríos y ramblas que confluyen al colector principal por las márgenes izquierda y derecha son muy desiguales.

La red de drenajes de la Región de Murcia se encuentra estructurada en torno a los ríos Segura y sus afluentes el Guadalentín, el Mula, el Argos y el Quipar. Estos canalizan el 95 % de las aguas que se recogen; el resto son vertidas hacia la costa mediterránea y los afluentes de los ríos Júcar y Guadalquivir. De esta forma la Demarcación del Segura se divide en 14 unidades o zonas hidráulicas basadas principalmente en la delimitación física de cuencas y subcuencas, así como en algunos límites administrativos; el ámbito de estudio se incluye en la zona Zona Hidráulica VII "Vega alta" que comprende una extensión de 1.388,80 Km² e incluye tres subzonas: Subzona VIIA "Calasparra", Subzona VIIB "Cieza" y Subzona VIIC "Molina", en esta última se ubica el Plan Parcial y comprende una extensión de 494,12 Km².

Por otra parte, en el conjunto de la red de drenaje de la región de Murcia, las ramblas tienen una importancia primordial, con un potencial erosivo muy elevado que se refleja en las diversas mallas de drenaje que tejen estos cursos estacionales de agua. Las ramblas o barrancos son consecuencia de la particular disposición del terreno y del régimen climático, típicamente mediterráneo, recogen las aguas en los períodos de lluvias, pero que carecen de curso regular y permanente.

Por el ámbito de estudio discurre la Rambla de los Calderones y un ramal de esta de escasa entidad; este tipo de rambla se encuentra seca gran parte del año, dada la aridez de la zona y las escasas precipitaciones, a excepción de los periodos de lluvias.

2.4.2 HIDROGEOLOGÍA.

A nivel subterráneo en la Cuenca del Segura se pueden distinguir nueve grandes dominios hidrogeológicos de características bien definidas y algunos de ellos con continuidad en otras comunidades autónomas: Segura-Guadalentín; Campo de Cartagena; Prebético de Murcia; Subbético de Murcia; Bético de Murcia; Sierra de Cazorla-Segura; Terciario de Torre Vieja; Pliegues Jurásicos y Escamas y Diapiros. Estos tres últimos tienen una representación muy reducida en la Región y en ningún caso existen captaciones de aguas subterráneas dentro de los límites de Murcia.

Cada dominio engloba a varias unidades hidrogeológicas, como resultado de los trabajos realizados para la Directiva Marco Agua por parte de la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), se definen 63 masas de agua subterránea, englobadas en 57 unidades hidrogeológicas que pueden, a su vez, incluir a uno o más acuíferos.

De acuerdo con la información de la CHS, la zona objeto de estudio no se asienta sobre ninguna unidad hidrogeológica, ni sobre ningún acuífero; el más próximo se ubica a unos 1,4 m al Sur y se corresponde con el acuífero "Vega Media y Baja del Segura", sito en la unidad hidrogeológica homónima.

3 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

3.1 USOS DE LOS TERRENOS.

En el ámbito encontramos los siguientes usos del suelo:

- Suelos sin cultivar: se trata de suelos que no han sido modificados recientemente por la acción del hombre y que presentan una topografía aparentemente natural y vegetación espontánea. Se situarían en gran parte del ámbito.
- Balsas: Hay una balsa en la zona este del ámbito.
- Viarios: Dentro del ámbito encontramos caminos de tierra y grava.

En cuanto a las infraestructuras viarias presentes en la zona, destaca la presencia de la calle Portman, que discurre a lo largo del límite este del Plan Parcial y que continúa por la parte norte del mismo, hasta enlazar con la Carretera Casa Ros.

El acceso principal al ámbito se realizará por la calle Portman.

3.2 VEGETACIÓN EXISTENTE.

Vegetación potencial

La sustitución de las comunidades vegetales, de acuerdo con un factor ecológico, es lo que se denomina sucesión, proceso natural por el cual se sustituyen

unas comunidades por otras dentro de una superficie homogénea desde el punto de vista dinámico. El inventario de las comunidades vegetales en el territorio ocupado por la serie da información del estado de conservación de esta. En cada una de las series las comunidades vegetales se suceden en el tiempo constituyendo un gradiente temporal progresivo o regresivo según la mayor o menor actividad natural o antrópica que incida sobre la misma y donde la tendencia natural es alcanzar la vegetación potencial o clímax.

El nivel inmediatamente superior al análisis temporal de la vegetación es aquel que integra los hábitats, en función de sus afinidades ecológicas, agrupándolos en sistemas de hábitats. Los sistemas de hábitats se dividen en: "Sistemas de hábitats principales" y "Sistemas de hábitats especiales". Los "principales" están asociados a una cadena geomorfológica y edáfica, es decir quedarían integrados por las series de vegetación de cresta, de ladera (corresponden con las series climatófilas o potenciales) y de llano o vaguada; los "especiales" se corresponden con series de vegetación ligadas a cauces (riparios), saladares, dunas, arenales, acantilados, etc.

En el ámbito de estudio se reconoce los sistemas de hábitats siguientes:

Sistema de hábitats principal termomediterráneo semiárido murciano-meridional que ocuparía potencialmente las áreas destinadas a la instalación de la planta solar y el trazado de la línea eléctrica; en la zona de ladera es donde se desarrollaría la serie de vegetación potencial denominada "*Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis* S".

A continuación, se pasa a describir estos sistemas de hábitats en base Manual de Interpretación de los Hábitats Naturales y Seminaturales de la Región de Murcia (Alcaraz et. al., 2008), cuya estructura se refleja en la Tabla 8.

En la zona de ladera o en la ubicación topográfica central, se desarrollan las etapas de la serie de vegetación potencial, donde la vegetación más desarrollada posible es un pinar de pino carrasco (*Pinus halepensis*), de densidad variable en relación con la exposición y posición topográfica, bajo el cual se presenta un estrato arbustivo con abundancia de plantas esclerófilas como palmitos (*Chamaerops humilis*), coscojas (*Quercus coccifera*), lentiscos (*Pistacia lentiscus*), espinos (*Rhamnus lycioides* subsp. *lycioides*, *Rhamnus oleoides* subsp. *angustifolia*), *Osyris lanceolata*, adelfillas (*Bupleurum gibraltaricum*), etc., correspondiente al *Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis*. Cuando los suelos se forman a partir de materiales muy ricos en arcillas se pueden presentar en estas áreas unos pinares abiertos con *Genista murcica*, correspondientes al *Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae*; en algunas zonas de la Sierra de Cartagena destaca la presencia en esta comunidad de la leguminosa espinosa y caducifolia por sequía *Calicotome infesta* subsp. *intermedia*(arto).

Los espartales (*Lapiedro martinezii-Stipetum tenacissimae*) tienen gran extensión en este sistema de hábitats, pero en las zonas bajas, ya en transición hacia la ubicación de fondo de valle, la frecuente presencia de margas con yeso o sales más solubles y la posibilidad de un apelmazamiento del suelo en los periodos de lluvia, debido a la abundancia que tiene en elementos finos (arcillas y limos) y la fuerte

capacidad de retención de agua de los mismos, determina la sustitución de estos pastizales por un hábitat similar fisionómicamente, el albardinal (*Dactylido hispanicae-Lygeetum sparti*). En suelos menos desarrollados, sobre todo en exposiciones norte y bajo los pinares de repoblación, se puede instalar otro hábitat caracterizado por el dominio del lastón (*Brachypodium retusum*) en un hábitat prioritario que corresponde a la asociación *Teucro pseudochamaepitys-Brachypodietum ramosi*.

La mayor diversidad de la vegetación suele darse en las formaciones tipo tomillar, en concreto se reconocen en estas áreas hasta 10 tipos en función de la presencia o no de yeso, la influencia de sales y de la ubicación geográfica. Entre los matorrales puramente calcícolas se presenta en el territorio murciano-meridional el *Saturejo canescentis-Cistetum albidum*, en suelos subsalinos pueden presentarse matorrales caracterizados por la presencia de *Anabasis hispanica* y algunas especies del género *Limonium*, destacando el hábitat *Anabasis hispanicae-Salsotum genistoides*, para las áreas biogeográficamente alicantinas y murciano-meridionales; las áreas yesíferas pueden presentar tomillares peculiares, correspondientes también a comunidades diferentes en función de la ubicación biogeográfica, en las zonas murciano-meridionales se presenta el *Teucro verticillatum-Thymetum pallescens*.

Las comunidades de terófitos efímeros son más escasas y son muy irregulares en su desarrollo, estando completamente ausentes en las solanas en los años secos. Precisamente la diferenciación solana/umbría es muy importante, pues el tipo de hábitat cambia dentro de este grupo de sistemas de hábitats, correspondiente el de solanas al *Eryngio ilicifolium-Plantaginetum ovatae*, mientras el de umbrías al *Campanulo erini-Bellidetum microcephalae*.

Finalmente, en esta posición central del grupo de sistemas de hábitats principales termomediterráneos semiáridos se pueden presentar otros tipos de comunidades integradas por matorrales leñosos o subleñosos propios de zonas alteradas o inestables, unos con escobillas (*Salsola genistoides*), denominados *Atriplici glaucae-Salsotum genistoides*, otros con la notable *Hammada articulata* (sinónimo posterior: *Haloxylon tamariscifolium*), denominados *Haloxylon tamariscifolium-Atriplicetum glaucae*. Estos matorrales son propios de suelos margosos, estando en la actualidad confinados a taludes entre cultivos e inmediaciones de zonas habitadas, pero que parecen tener su ubicación original en los flancos muy inclinados de las lomas margosas (lomos de elefante) que tanto abundaban en la región. En llanos que fueron antiguos cultivos de secano se instalan comunidades dominadas por bojales (especies del género *Artemisia*), como el *Thymelaeo hirsutae-Artemisietum barrelieri*, que son contempladas en la Directiva Hábitats en el rango de alianza (alianza *Haloxylon tamariscifolium-Atriplicetum glaucae*).

En la zona de fondo de valle hay una cierta salinidad por lo que el hábitat que representa el máximo biológico en estas situaciones es el bosque de tarayes (*Tamarix canariensis*) de la asociación *Agrostio stoloniferae-Tamaricetum canariensis*. En función de los diversos tipos de alteración posibles en estas áreas pueden presentarse diversos hábitats de matorral, unos dominados por *Suaeda vera* subsp. *Vera* (*Cistancho luteae-Suaedetum verae*), otros, los más extendidos, por *Atriplex halimus* (*Atriplicetum glauco-halimi*), o incluso con *Salsola oppositifolia* (*Salsola-Suaedetum verae*), en zonas antaño

cultivadas de Águilas y Mazarrón. Algunos herbazales se pueden instalar ocasionalmente en estas zonas, como los albardinales subhalófilos, que pertenecen en la zona alicantino-murciana y en la Sierra de Cartagena al Limonio caesio-Lygeetum sparti, mientras que en las zonas almerienses-orientales pertenecen al Limonio insignis-Lygeetum sparti, y los gramales del hábitat Trifolio fragiferi-Cynodontetum dactyli. En ocasiones en estos suelos subsalinos se pueden desarrollar algunos herbazales efímeros anfibios con Centaurium spicatum (Polypogono maritimi-Centaurietum spicatae), Frankenia pulverulenta (Parapholido-Frankenietum pulverulenta) u Hordeum marinum (Polypogono maritimi-Hordeetum marini).

En la zona de cresta; es decir, en las exposiciones más abruptas la vegetación de mayor porte puede ser o bien un sabinar abierto (Chamaeropo humilis-Juniperetum phoeniceae), como sucede en el territorio alicantino y en las calizas tableadas de algunas sierras litorales (Puntal del Moco, La Muela, Sierra de las Moreras, Peña del Aguilica, etc.), con un matorral/palmitar (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis) en las sierras murciano-meridionales, o con el imponente bosque abierto de Tetraclinis articulata (Arisaro vulgaris-Tetraclinidetum articulatae), en la parte oriental de la Sierra de Cartagena.

Los tomillares fisurícolas de paredes rocosas muy inclinadas están representados por el hábitat Rhamno borgiae-Teucrietum rivasii en la zona alicantino-murciana y, en la almeriense, por el Cosentinio-Teucrietum freynii. En los extraplomos no son infrecuentes las comunidades dominadas por Lafuentea rotundifolia (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae) en exposiciones soleadas, y el Resedo pau-Sarcocapnetum saetabensis, en las umbrías. En las laderas de roca con pendientes por debajo de los 60° el tomillar de roca con ajedreas (Satureja obovata subsp. canescens), perteneciente al Fumano ericoidis-Hypericetum ericoidis, puede alcanzar coberturas relativamente altas para estos medios rupestres, presentándose en umbrías en mosaico con matorrales de Genista murcica (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae).

En fisuras anchas terrosas se pueden encontrar comunidades dominadas por helechos, Lapiedro martinezii-Cosentinietum bivalentis, en zonas soleadas, y Polypodietum serrati, en las sombrías. Por último, cabe citar los herbazales graminoides (cerrillares) del Aristido coerulescentis-Hyparrhenietum pubescentis y los crasifolios del Sedetum micrantho-sediformis.

Tabla 8. Estructura del sistema de hábitats principal Termomediterráneo Semiárido Murciano-Meridional.	
Formación vegetal	Asociación
LADERA	
Matorral alto	<i>Chamaeropo-Rhamnetum lycioidis</i> (433316)
Matorral retamoide	<i>Rhamno-Genistetum murcicae</i> (433527)
Pastizales perennes altos	<i>Lapiedro-Stipetum tenacissimae</i> (522224),
	<i>Dactylido-Lygeetum sparti</i> (522212)
Lastonar	<i>Teucro-Brachypodietum ramosi</i> (52207B)
Tomillar calcícola	<i>Saturejo-Cistetum albidi</i> (433442)
Tomillar gipsícola	<i>Teucro-Thymetum pallescentis</i> (152043)
Tomillar subhalófilo	<i>Anabasio-Salsoletum genistoidis</i> (433412)
Tomillar	<i>Eryngio-Plantaginetum ovatae</i> (522031)

	<i>Campanulo-Bellidetum microcephalae</i> (522046)
	<i>Atriplici-Salsoletum genistoidis</i> (143033)
	<i>Haloxilo-Atriplicetum glaucae</i> (143034)
Matorrales nitrófilos	<i>Salsolo-Peganetum harmalae</i> (143025)
	<i>Thymelaeo-Artemisietum barrelieri</i> (143030)
FONDO DE VALLE	
Tarayal de fondo de valle	<i>Agrostio-Tamaricetum canariensis</i> (82D021)
	<i>Cistancho-Suaedetum verae</i> (142062)
Matorrales de fondo de valle	<i>Atriplicetum glauco-halimi</i> (143011)
	<i>Salsolo oppositifoliae-Suaedetum verae</i> (143014)
Albardinal de fondo de valle	<i>Limonio caesio-Lygeetum sparti</i> (151045)
	<i>Trifolio-Cynodontetum dactyli</i> (228046)
Pastizales ralos de fondo de valle	<i>Polypogono-Centaurietum spicati</i> (217057)
	<i>Parapholido-Frankenietum</i> (151055)
	<i>Polypogono-Hordeetum marini</i> (151057)
CRESTA	
Matorrales altos de cresta	<i>Chamaeropo-Rhamnetum lycioidis</i> (433316)
	<i>Rhamno-Genistetum murcicae</i> (433527)
Tomillar de fisuras de rocas	<i>Rhamno-Teucrietum rivasi</i> (721155)
Tomillares de extraplomos	<i>Lafuenteo-Centaureetum saxicolae</i> (721134)
	<i>Resedo-Sarcocapnetum saetabensis</i> (721154)
Tomillar de pavimentos	<i>Fumano-Hypericetum ericoidis</i> (723041)
Helechales de fisuras anchas	<i>Lapiedro-Cosentinietum bivalentis</i> (721136)
	<i>Polypodietum serrati</i> (7211B4)
Pastizales	<i>Aristido-Hyparrhenietum pubescentis</i> (522243)
	<i>Sedetum micrantho-sediformis</i> (511021)

- **Flora protegida**

La legislación vigente consultada, bien sea de ámbito regional, nacional o comunitario, ha sido la siguiente:

- Decreto 50/2003, de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia. Anexo I.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats y de la fauna y flora silvestres. Anexos II, IV y V.

3.3 EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el Anexo 1 dedicado a Reportaje fotográfico del ámbito, se hace un recorrido del conjunto de construcciones que existen en el mismo, mostrando además lo más significativo.

La tipología edificatoria de las construcciones existentes en el sector la podemos agrupar en los siguientes tipos:

- Depósito en estado de abandono

- Parcela propiedad de Nanta en estado de abandono
- Vallado de parcela de Galvanizados sureste S.A.

En todo caso, el análisis y valoración de cada una de las edificaciones que resulten afectadas por el planeamiento se hará con el debido detalle en el proyecto de reparcelación que desarrolle el Plan Parcial, y según la normativa vigente.

Se aporta como ANEXO 16 una previsión de elementos indemnizables del ámbito ZI1-M3.

3.4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.

Existen zonas de nuestro ámbito que lindan con viario público, lo que implica que la zona dispondrá de servicios cercanos.

ABASTECIMIENTO.

Para la conexión externa a redes de agua potable se ha solicitado informe a la compañía suministradora SERCOMOSA.

Se aporta dicho informe como ANEXO 2.

Para la conexión externa a redes de agua potable se procederá a la ejecución de una nueva arqueta de bombeo, alimentada desde una nueva toma en carga desde el depósito de MCT Canteras, situado al sureste del sector. Desde dicha arqueta de bombeo, que se situará anexa al futuro depósito de regulación del sector ZI1-M2, situado al sur y contiguo al ZI1-M3 se elevará directamente los caudales hasta el futuro depósito de distribución del sector, situado en la zona norte, al inicio del vial F.

Se indica lo siguiente en el informe de SERCOMOSA:

El punto de entronque será la toma MCT-Canteras. En la actualidad y considerando el estado actual de las instalaciones existentes, procede la ejecución de una nueva arqueta de bombeo anexa a la Toma de MCT Canteras (ver plano adjunto), la cual eleve directamente los caudales hasta el futuro Depósito de distribución denominado "Granjas" en dicho sector.

Con el fin de garantizar el abastecimiento de agua potable a los actuales abonados del servicio municipal de abastecimiento de agua potable, los sectores ya urbanizados y la demanda prevista asociada al desarrollo del sector que nos ocupa el proyectista deberá justificar suficientemente las obras que proponga (cálculos hidráulicos correspondientes, indicando dotaciones previstas, diámetros necesarios, calidad de los materiales, etc., desde la actuación a desarrollar hasta el punto de entronque propuesto, incluyendo la justificación de las obras necesarias de reforma, adaptación, ampliación o renovación de infraestructuras existentes).

Por tanto, el promotor deberá prever y justificar que las obras que proyecte garanticen la total integración del desarrollo que nos ocupa con los servicios municipales existentes en el momento de desarrollarlo, y que puedan verse afectados por el mismo, con la finalidad de garantizar el servicio de los usuarios previstos en éste, los desarrollos ya urbanizados y en marcha y los abonados actuales.

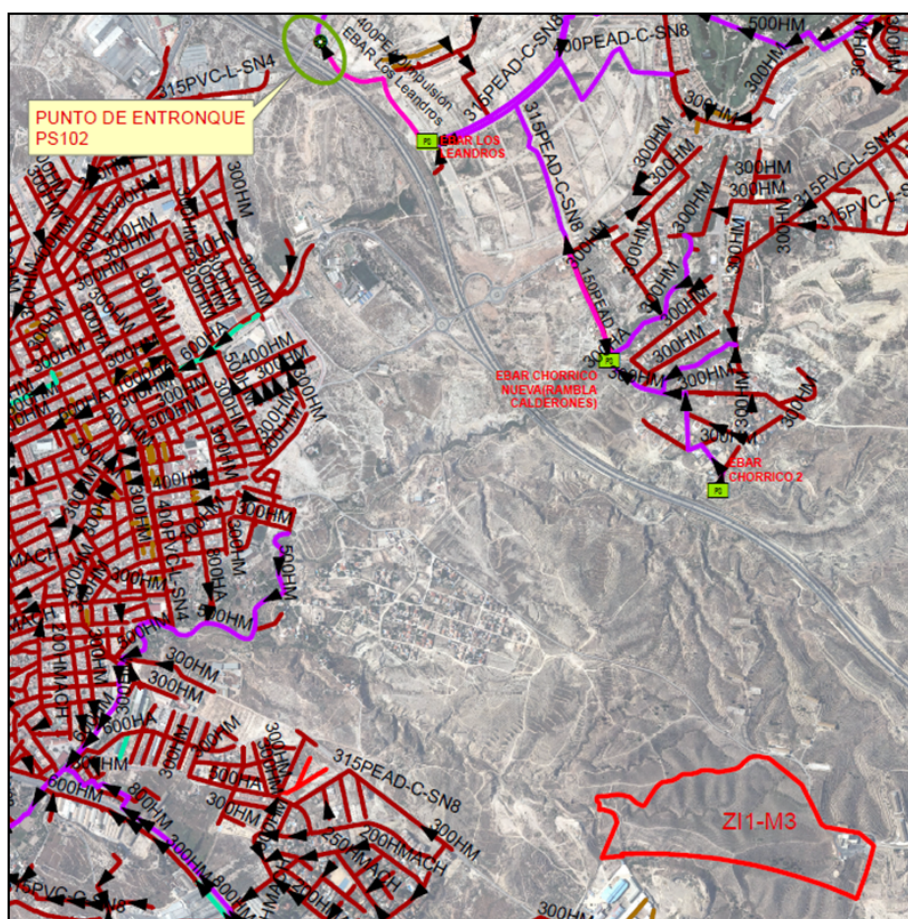
SANEAMIENTO.

Para la conexión externa a redes de agua potable se ha solicitado informe a la compañía suministradora SERCOMOSA.

Se aporta dicho informe como ANEXO 2.

El punto de vertido para la evacuación de las aguas residuales a la red municipal se encuentra en una arqueta de rotura de carga de nueva ejecución conectada al pozo de saneamiento existente "PS102", ubicado en las proximidades de Pienso Lozano, cuya traza de colector transporta por gravedad las aguas residuales a la EBAR El Romeral.

Dicho punto se encuentra situado a unos 5 km de distancia del sector, en dirección noroeste, lo que implica que resulta necesario ejecutar una EBAR que recoja las aguas residuales generadas en el sector, y las conduzca en impulsión, a través de la correspondiente conducción, hasta la nueva arqueta de rotura de carga que recoge el informe. La impulsión discurre bajo los viales del sector, dirigiéndose a la zona norte del mismo, para, a continuación, discurrir bajo viales públicos, en dirección noroeste, cruzando la autovía A-30 por un paso superior situado justo antes de la rotura de carga.



Se indica lo siguiente en el informe de SERCOMOSA:

RESIDUALES

El punto de entronque para la evacuación de las aguas residuales es una arqueta de rotura de carga de nueva ejecución conectada al pozo de saneamiento existente

"PS102", ubicado en las proximidades de Pienosos Lozano, cuya traza de colector transporta por gravedad las aguas residuales a la EBAR El Romeral (ver plano adjunto)

Para este entronque será necesario realizar los cálculos hidráulicos correspondientes, indicando dotaciones previstas, diámetros necesarios, calidad de los materiales, etc., desde la actuación a desarrollar hasta el punto de conexión con la red existente, para determinar si estas infraestructuras son capaces de admitir más vertidos.

El promotor deberá prever y justificar que las obras que proyecte garantizan la total integración del desarrollo que nos ocupa con los servicios municipales existentes en el momento de desarrollarlo, y que puedan verse afectados por el mismo, con la finalidad de garantizar el servicio de los usuarios previstos en éste y de los actuales.

No debemos olvidar que se verán afectados servicios existentes, siendo necesaria su reposición.

PLUVIALES

El promotor deberá proponer y justificar la solución de evacuación de las aguas pluviales del sector a desarrollar, así como prever, en su caso, de aquellas autorizaciones a las que el organismo competente le obligue.

ENERGIA ELÉCTRICA.

Para la conexión externa a redes de suministro eléctrico se ha solicitado informe a la compañía suministradora IBERDROLA.

Se aporta dicho informe como ANEXO 2.

Se indica lo siguiente en su informe:

Para poder atender esta solicitud de suministro en condiciones reglamentarias de seguridad, regularidad, y calidad del suministro, para una potencia total solicitada de 7.764 kW, desglosados en 3.882 kW para suministros en MT y los restantes 3.882 kW para suministros en BT, el punto de conexión se establece en barras de 20 kV de la ST Condomina, desde el que se desarrollará una nueva línea que adoptará la configuración anillada con el doble circuito que forman la línea Granjera de la ST Condomina y la línea Polvorista de la ST Espinardo que discurre por el sector, siendo necesario desarrollar las siguientes instalaciones:

Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, realizados por I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. a cargo del solicitante.

1. Ampliación de la transformación en ST Condomina mediante la sustitución del actual transformador TF-3 132/20 kV 20 MVA por otro de 40 MVA. Será repercutible al promotor en la proporción de 26,26% (5,252/20 MVA) de: el coste del 50% del valor del nuevo transformador más el 100% de los costes de montaje y desmontaje.

2. Una posición de línea de 20 kV en la ST Condomina, cuyo coste se repercute al 100% al solicitante.

3. Obra civil necesaria (atarjeas), dentro del recinto de la ST Condomina, para la línea descrita en el apartado 5.

4. Modificaciones en el entorno de los apoyos 504126 (6216296) y 504123(6216315) para permitir el soterramiento del doble circuito formado por la línea Granjera de la ST Condomina y la línea Polvorista de la ST Espinardo que discurren por el sector para adaptarlos a la nueva realidad urbanística.

Infraestructuras para ejecutar por cuenta y cargo del promotor, que quedarán propiedad de I-DE:

5. Una línea de 20 kV, de sección LA-180 en su tramo aéreo y de HEPRZ1 Al 1x400 mm² en su tramo subterráneo, desde las barras 20 kV de la ST Condomina hasta el centro de reparto, indicado en el apartado 6. El tramo de línea discurrirá por el interior del recinto de la subestación, debe ser del tipo AS.

6. Centro de Reparto, CR, con configuración de simple barra, al que se conectará la nueva línea procedentes de la ST Condomina y los anillos de M.T. de la actuación urbanística.

7. Tendido, terminales y conexión de la línea descrita en el apartado 5 a la posición de barra (celda) de 20 kV a instalar en la ST Condomina, descrita en el apartado 6. Para la realización de estos trabajos, el cliente debe contratar a un contratista homologado por I-DE para trabajar en el interior de la subestación.

8. Una línea subterránea, D/C para conexión en entrada/salida, de cierre de sección HEPRZ1 Al 1x240 mm² en su tramo subterráneo, desde la red MT existente en la zona (más concretamente, con la L/Granjera de la ST Condomina, en el tramo de línea que atraviesa la zona de la actuación, comprendido entre los apoyos 504126 (6216296) y 504123(6216315). Este cierre se hará desde uno de los CCTT necesarios para el desarrollo de la actuación que deberá tener configuración de simple barra partida.

9. Una línea subterránea, D/C para conexión en entrada/salida, de cierre doble circuito de sección HEPRZ1 Al 1x240 mm² en su tramo subterráneo, desde la red MT existente en la zona (más concretamente, con la línea Polvorista de la ST Espinardo, en el tramo de línea que comprendido entre los apoyos 504126 (6216296) y 504123(6216315). Este cierre se hará desde uno de los CCTT necesarios para el desarrollo de la actuación que deberá tener configuración de simple barra partida.

10. Desarrollo, conforme a necesidades de la solicitud, de los centros de transformación y las redes correspondientes de Media Tensión, conforme a los siguientes criterios:

- Los CTD's (para los suministros a BT) y los CS's (para los suministros a 20 kV) se alimentarán en entrada-salida desde circuitos anillos corridos que se ejecutarán con conductor HEPRZ1 240 mm² Al, procurándose que el trazado de los mismos discurra por zanjas diferentes. Los anillos se conectarán entre el CR indicado en el anterior apartado 6 y los CTDs utilizados para realizar los cierres descritos en los apartados 8 y 9.

- Cada anillo no superará las 4.000 kVA instaladas en CTD's más la contratada en CS's.

- Los CTD's serán los adecuados a sus necesidades, con aislamiento integral de SF₆.

- Se instalará automatización en todos los CTD's y CS's, conforme se indica en el manual técnico MT 2.03.20.

- Las instalaciones que realice el peticionario para su cesión a I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. se realizarán conforme a las normas y procedimientos aplicables de I-DE.

11. Se soterrarán todas las instalaciones que actualmente cruzan los terrenos de la petición, integrándolas con las nuevas instalaciones a ejecutar, utilizando conductor que no limite la capacidad de la LMT original, y como mínimo con cable HEPRZ1 Al 1x240 mm². Por la zona de actuación discurre el D/C 20 kV Granjera-Polvorista, que sobrevuela parcelas edificables según plano que acompaña la solicitud. Se procederá al soterramiento de este por viales públicos.

12. Desarrollo, conforme a necesidades de la solicitud, de las redes correspondientes de Baja Tensión. Esta red se diseñará de forma anillada.

Condicionantes:

El suministro total de 7.764 kW se condiciona a la puesta en servicio de todas las instalaciones de la red de distribución descritas en este informe, ya sean ejecutadas por I-DE o por el peticionario.

Intensidad de referencia para cortocircuitos:

- Intensidad de referencia para cortocircuito trifásico

Para todos los centros en media tensión se utilizará como intensidad de referencia para cortocircuito trifásico 12,5 kA.

• *Intensidad de referencia para cortocircuito a tierra*

Las intensidades de defecto a tierra se calcularán según lo indicado en el capítulo apartado 2.1 del MT 2.03.20 (*) tomando como tipo de puesta a tierra Zig-Zag de 500 A.

(*) Incluida en el Anexo I de la Resolución de 22 de noviembre de 2019 de la Dirección General de Industria y de la Pequeña y mediana Empresa, por la que se aprueban la Especificaciones particulares y proyectos tipo presentados por i-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U.

Observaciones:

Para efectuar la conexión de las nuevas instalaciones a la actual red de distribución de I-DE, es preciso realizar trabajos de acondicionamiento en esta. Dichos trabajos serán realizados directamente por I-DE por razones de seguridad del personal y garantía del servicio.

TELECOMUNICACIONES.

Para la conexión externa a redes de telecomunicaciones se ha solicitado informe a la compañía suministradora TELEFÓNICA.

Se aporta dicho informe como ANEXO 2.

Para la conexión externa a redes de telecomunicaciones se ha solicitado informe a la compañía suministradora TELEFÓNICA. El punto de entronque designado por la compañía, enmarcado en el convenio de asesoramiento firmado entre compañía y promotor, se encuentra en la calle Portman, dentro del propio sector, cerca de la intersección de los viales denominados B y G.



Se indica lo siguiente en el informe de TELEFÓNICA:

Redactará el proyecto de infraestructura subterránea de telecomunicaciones, conforme a las especificaciones técnicas y al asesoramiento que TELEFÓNICA DE ESPAÑA le facilite.

Realizará, a su cargo, la ejecución de todos los trabajos relacionados con la obra civil precisa para la instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones

de la que debe disponer el Proyecto Urbanístico, incluyendo el mandrilado de los conductos.

Aportará los materiales telefónicos precisos para la ejecución de las actuaciones amparadas por este Convenio, tales como conductos, separadores, cubiertas y tapas para cámaras de registro y arquetas, herrajes asociados a las mismas, plantillas para armarios de distribución y/o de interconexión, así como cualquier otro que sea preciso. Dichos materiales deberán adquirirse a fabricantes que posean la calificación técnica otorgada por TELEFÓNICA DE ESPAÑA.

Se encargará de la solicitud y tratamiento de la información correspondiente al resto de servicios cuyas conducciones subterráneas puedan discurrir por la zona en la que se van a realizar los trabajos de construcción de la infraestructura de telecomunicaciones.

Se ocupará de la obtención de las licencias y permisos de todo tipo relativos a la ejecución de los trabajos de construcción y establecimiento de la infraestructura, garantizando que la misma reúna los requisitos de legalidad que permitan su uso pacífico por parte de TELEFÓNICA DE ESPAÑA

Comunicará a TELEFÓNICA DE ESPAÑA la finalización de los trabajos de obra civil precisos para la instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones. Esta comunicación se realizará mediante correo electrónico a variaciones_y_asesoramientos@telefonica.com indicando en el Asunto del correo que se trata de una Aportación Ajena por Asesoramiento, así como la provincia y localidad en la que se han llevado a cabo los trabajos.

Aportará a TELEFÓNICA DE ESPAÑA la documentación As-Built incluyendo los planos que recogen la infraestructura canalizada de telecomunicaciones y el certificado de mandrilado de los conductos hasta el punto de conexión con la red de TELEFÓNICA DE ESPAÑA.

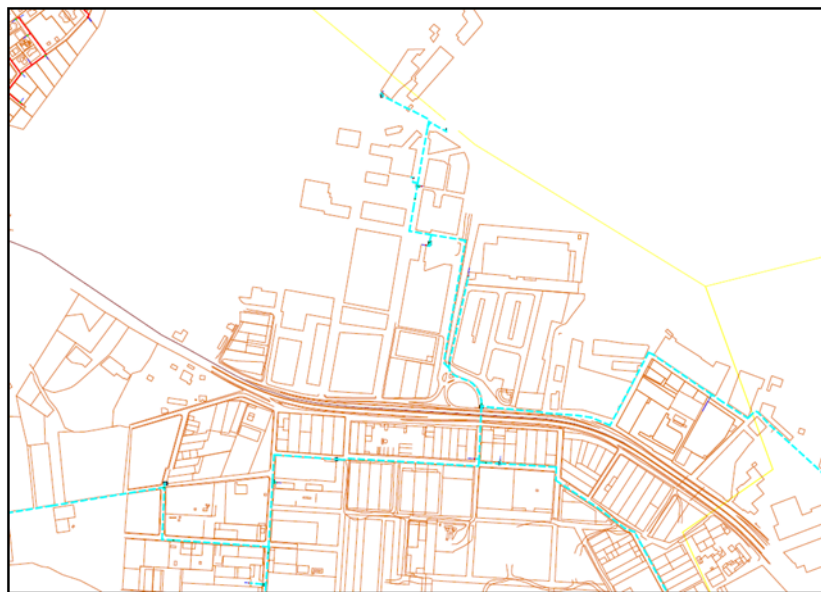
Firmará el Acta de Aceptación, una vez terminados dichos trabajos.

GAS NATURAL.

Para la conexión externa a redes de gas natural se ha solicitado informe a la compañía suministradora REDEXISGAS.

Se aporta dicho informe como ANEXO 2.

Para la conexión externa a redes de gas natural se ha solicitado informe a la compañía suministradora REDEXISGAS. En su contestación se indica un punto de conexión situado al sur del sector, en la calle Portman, para lo que es necesario realizar un ramal de conexión de 800 m de longitud aproximadamente, discurriendo por camino público existente.



Se indica lo siguiente en el informe de REDEXISGAS:

Se adjunto plano con el punto de conexión con nuestras redes de distribución con capacidad suficiente para atender la demanda de gas natural prevista por el sector.

El suministro al sector se realizará con tubería de ACERO DN 4" espesor 3,6 mm. para operar a una presión de operación de 16 bar.

SERVICIOS AFECTADOS.

El ámbito es atravesado por una serie de infraestructuras que serán debidamente repuestas y/o desviadas en la urbanización de este.

Se han localizado los siguientes servicios afectados:

- Línea eléctrica de media tensión.
- Línea de abastecimiento del taibilla, que se preservará. Se ha realizado una reserva de suelo para infraestructuras sobre la misma, con un ancho de 7'5 metros.
- Línea de telefonía.

4 AFECCIONES.

4.1 VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias están sujetas a la Ley 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias donde se definen como las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero; además constituyen bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas.

A unos 230 m del límite E del Sector discurre la vía pecuaria "Cordel de los Valencianos".

4.2 PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL.

La Dirección General de Patrimonio Cultural, en informe de fecha de 28 de julio de 2022, ha indicado que resulta necesario redactar un Estudio de Impacto sobre el Patrimonio Cultural que incorpore los resultados de una prospección previa y exhaustiva del área afectada por el proyecto de referencia que permita descartar la presencia de bienes de interés arqueológico, paleontológico, etnográfico o histórico, y que evalúe, en su caso, la compatibilidad de las actividades a desarrollar en la zona con dichos elementos y las vías de corrección y minoración de impactos.

Con fecha de 2 de enero de 2024, se presentó "Estudio de Impacto sobre el Patrimonio Cultural" firmado por los arqueólogos Luis Alberto García Blázquez y María Consolación Martínez Sánchez de la empresa ARQUEOTEC, que incorpora los resultados de una prospección previa y exhaustiva del Área afectada.

La Dirección General de Patrimonio Cultural, en informe de fecha de 12 de febrero de 2024, ha solicitado lo siguiente:

"... consistente en un estudio de documentación exhaustiva (ficha descriptiva, planimetrías con plantas y alzados y documentación fotográfica) de los siguientes bienes inmuebles de interés etnográfico detectados en la prospección arqueológica:

- *E-1, un pequeño edificio de dos estancias cuadrangulares y una explanada aterrazada.*
- *E 2, una balsa circular de unos 25 m de diámetro interno revestida con mortero de cemento.*

Dicho estudio deberá de incorporarse a las medidas de corrección de impactos que se estimen necesarias en relación con el Proyecto de Plan Parcial Sector ZI1-M3, P.I. La Polvorista, Molina de Segura."

Se aporta como ANEXO 9 los trabajos solicitados, que han sido redactados por la empresa ARQUEOTEC.

4.3 ESPACIOS NATURALES Y MONTES PÚBLICOS.

Espacios protegidos en el ámbito comunitario e internacional

•**Red Natura 2000:** La Directiva de Hábitats tiene por objeto contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre en el territorio europeo de los Estados que forman parte de la Unión Europea. En su artículo 3 establece declarar una red ecológica europea coherente de zonas especiales de conservación, cuya denominación será Natura 2000 y que estará compuesta por las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) designadas por los Estados miembros para preservar los hábitats naturales (Anexo I) y las especies de interés comunitario (Anexo II).

El Plan Parcial se ubica a unos 5,1 km del LIC "Río Mula y Pliego (ES6200045)" y a unos 6,7 km de la ZEPA "Lagunas de Campotéjar (ES0000537)".

•**Convención sobre los Humedales Ramsar 1971:** En la zona de estudio, ni

en sus proximidades, existe ningún espacio incluido dentro de la Lista de Humedales de Importancia Internacional del Convenio Ramsar (2 de febrero de 1971, de entrada en vigor en España el año 1982). El más cercano "Lagunas de Campotéjar" se sitúa a unos 6,7 km al noroeste.

•**Zonas especialmente protegidas de importancia para el Mediterráneo (ZEPIM):** El Sector no queda incluido en la lista ZEPIM; el espacio más cercano se ubica a más de 40 km al SE del ámbito.

Espacios protegidos en el ámbito nacional y autonómico.

•**Montes Públicos:** Según el Artículo 12.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, son montes de dominio público o demaniales e integran el dominio público forestal:

- Por razones de servicio público, los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública a la entrada en vigor de esta Ley, así como los que se incluyan en él de acuerdo con el artículo 16.
- Los montes comunales, pertenecientes a las entidades locales, en tanto su aprovechamiento corresponda al común de los vecinos.
- Aquellos otros montes que, sin reunir las características anteriores, hayan sido afectados a un uso o servicio público.

El desarrollo del Plan Parcial no supone afección a ningún Monte Público, el más cercano es el denominado Los Cuadros y los Ásperos, situado a unos 5,3km al NE del Sector.

•**Ley 4/92 de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia:** El Paisaje protegido "Humedal del Ajauque y Rambla Salada" (ENP000006) se ubica a más de 9 Km al NE del Sector.

•**Ley 7/95 de Fauna, Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia:** El Plan Parcial no afecta a ninguna de las 17 Áreas de Protección de Fauna Silvestre definidas en la Región de Murcia.

4.4. AFECCIÓN A CARRETERAS

El ámbito se encuentra situado dentro de la zona de afección de la futura Autovía Arco Norte de Murcia, en su margen derecha, a la altura del P.K. 8+500 aproximadamente, y junto a la autovía A-30, fuera de su zona de afección, en su margen derecha, a la altura del P.K. 132.

Por este motivo, se aporta como ANEXO 6 un Estudio de tráfico y capacidad que analiza la incidencia del tráfico generado por los ámbitos ZI1-M3 y ZDT-M1 en los accesos a la autovía A-30 proyectados por el ámbito ZR3-M2, (tanto en ramales como

en el tronco de la autovía), en la actualidad y para un horizonte de 20 años. Está firmado por el I.C.C.P Miguel Ángel Langa Ricós de la empresa CPS.

Además, en los planos del presente documento se ha dibujado el trazado de la futura Autovía Arco Norte de Murcia y sus zonas de protección.

En el artículo 48 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se han incluido también unas condiciones para que sean tenidas en cuenta en el correspondiente Proyecto de Urbanización y edificaciones.

El ámbito ha de cumplir lo indicado en la siguiente normativa, que le es de aplicación:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), vigente en lo que no se oponga a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.
- Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre, sobre fijación de límites para la administración de determinados créditos para gastos y delegación de competencias.

4.5. AFECCIÓN HIDROLÓGICA

Con fecha de 16 de diciembre de 2022, la Confederación Hidrográfica del Segura, emitió un informe en el que indicaba, entre otros aspectos, que se había identificado al suroeste del ámbito un cauce innominado, afluente de la Rambla de los Calderones.

Análisis de la afección a cauces que forman parte del dominio público hidráulico:

Con relación a la afección a cauces que forman parte del dominio público hidráulico, se aporta propuesta de DPH de cauce identificado en el Proyecto denominado "ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3 EN MOLINA DE SEGURA", firmado por el I.C.C.P. Miguel Ángel Langa Ricos de la empresa CPS, como ANEXO 7.

La superficie propuesta como DPH del cauce, no computa como aprovechamiento urbanístico ni como suelos útiles de espacios libres en el planeamiento urbanístico y no serán adscritos a la categoría de Sistemas Generales de Espacios Libres ni de Comunicaciones.

En dicho documento se propone como estado futuro eliminar las obstrucciones del cauce para darle continuidad hidráulica tal y como correspondería a una rambla en su estado natural.

Además, al apreciarse cuatro interferencias entre el cauce de la rambla y el Sistema General de Comunicaciones definido en el PGOU, que imposibilita su ejecución, para llevar a cabo el desarrollo del sector **se propone lo siguiente:**

- **El desplazamiento del Sistema General de Comunicaciones hacia el norte, con la finalidad de reducir las cuatro interferencias entre el cauce de la rambla y el Sistema General de Comunicaciones, que pasaría a una sola, y se resolvería con una solución puntual de marco.**

- **Esta nueva propuesta de ordenación se adapta a las características del cauce natural existente.**

Con relación a la posible afección al DPH de la red de Medio Tensión, se indica que todas las instalaciones de la red eléctrica del plan irán soterradas.

El correspondiente Proyecto de Urbanización calculará y desarrollará todas estas soluciones hidráulicas.

Análisis de la afección al régimen de corrientes e inundabilidad:

Con relación al régimen de corrientes, en el "ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3 EN MOLINA DE SEGURA", se puede verificar que el Plan Parcial no tiene incidencia sobre zona inundable y/o zona de flujo preferente.

Análisis de la disponibilidad de recursos hídricos y afección a las masas de agua:

Con relación a la demanda de recursos hídricos, se aporta Proyecto actualizado denominado "ESTUDIO DE ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3 EN MOLINA DE SEGURA", firmado por el I.C.C.P. Miguel Ángel Langa Ricos de la empresa CPS, como ANEXO 8.

En cuanto al servicio de abastecimiento y alcantarillado, se dispone de informe favorable de la compañía suministradora SERCOMOSA, que se aporta como ANEXO 2.

Sobre la solución del sistema de laminación de pluviales del sector, se realizará a través de los SUDS ubicados en los espacios libres públicos y espacios de mejora ambiental, sin afectar en ningún momento al régimen de corrientes existente previo al desarrollo urbanístico.

El correspondiente Proyecto de Urbanización calculará y desarrollará todas estas infraestructuras.

5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

En el caso del ámbito ZI1-M3, la existencia de un propietario que dispone de más del 50% de la superficie de este, facilitará mucho su desarrollo y gestión por el efecto de arrastre e impulso que puede imprimir al resto de los propietarios.

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ZI1-M3" PARA APROBACIÓN INICIAL

Del conjunto de propietarios del ámbito, el que impulsa la tramitación y desarrollo del Plan Parcial es el siguiente:

- La mercantil PROFU, S.A. con domicilio social, y a efectos de notificación en C/ Gran Vía, nº 28 bajo, de Murcia, y C.I.F: A- A-30.023.860, que representa el 89,60 % de la totalidad del Sector y sus Sistemas Generales vinculados, con una superficie de 221.578,66 m2.

A continuación, se aporta una relación de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito:

	PROPIEDAD	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL INCLUIDA EN PLAN
1	PROFU, S.A.	30027A01300084	107.721,00	19.998,86
2	PROFU, S.A.	30027A01300018	39.931,00	19.846,21
3	PROFU, S.A.	30027A01300082	163.862,00	93.472,79
4	PROFU, S.A.	30027A01300069	156.349,00	86.244,94
5	PROFU, S.A.	30027A01300070	139.035,00	2.015,86
6	DESCONOCIDO	30027A01300186	17.104,00	13.065,19
7	NUTRECO ANIMAL NUTRICIÓN IBERIA, S.A	30027A01300019	10.030,00	9.935,21
8	DESCONOCIDO	30027A01300185	1.000,00	300,21
9	DESCONOCIDO	30027A01300020	34.119,00	668,92
10	DESCONOCIDO	30027A01300187	39.220,00	36,41
11	AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEG.	30027A01309010	6.378,00	1.610,67
12	AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEG.	30027A01209008	21.286,00	88,03
13	CASA ROS	30027A01300085	14.840,00	26,87
14	MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO	30027A01309004	18.961,00	16,27
TOTAL				247.310,17

TOTAL SUP. APORTADA POR LOS PROPIETARIOS DEL PLAN PARCIAL: **247.310,17 m2s**

Por otra parte, se aporta una relación de los propietarios promotores que constan en Catastro:

	PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL INCLUIDA EN PLAN
1	PROFU, S.A.	30027A01300084	107.721,00	19.998,86
2	PROFU, S.A.	30027A01300018	39.931,00	19.846,21

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL “ZI1-M3” PARA APROBACIÓN INICIAL

3	PROFU, S.A.	30027A01300082	163.862,00	93.472,79
4	PROFU, S.A.	30027A01300069	156.349,00	86.244,94
5	PROFU, S.A.	30027A01300070	139.035,00	2.015,86
TOTAL				221.578,66

TOTAL SUP. APORTADA POR LOS PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL: **221.578,66 m2s**

Esta superficie representa el **89,60 %** de la totalidad del Sector y sus Sistemas Generales vinculados.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

1. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO.

El PGMO vigente, en su memoria, indica que los usos dominantes para estos terrenos se caracterizan por el industrial y para ello establece unos sistemas generales que lo conectan con el Polígono Industrial la Polvorista y con los nuevos desarrollos.

Por otra parte, se incluyen como objetivos en relación con la política de localización de actividades económicas los siguientes puntos:

- Adaptar la normativa urbanística de los usos productivos a las características y demandas actuales.
- Posibilitar las transformaciones de las industrias obsoletas o localizadas inadecuadamente.
- Crear nuevos focos de centralidad en la periferia de la ciudad.
- Reequ coastar las zonas industriales existentes.
- Crear nuevos espacios para actividades productivas adecuados a las nuevas tipologías.

Estos suelos urbanizables industriales responden al criterio de desarrollar un importante proyecto municipal de preparación de suelo urbanizado, cuya finalidad es acoger una importante cantidad de industrias.

El ámbito ZI1-M3 está estratégicamente localizado, ya que se encuentra conectado por el sur con el polígono de La Polvorista.

Se le atribuye un aprovechamiento de referencia de 0,50 m²/m²s.

La superficie del Ámbito, de acuerdo con la ficha de PGMO es de 258.174 m²s. Tras ajuste a la realidad existente esta superficie es de 247.310,17 m²s.

A esta superficie ha de descontarse el Dominio Público Hidráulico generado por la existencia de un cauce innominado identificado al suroeste del ámbito, afluente de la Rambla de los Calderones, que en total asciende a 12,98 m².

Por otra parte, en la antes mencionada ficha se indica que existe una superficie vinculada destinada a Sistemas Generales de 9.440 m²s, que se corresponden con Sistemas Generales de Comunicación que sirven de conexión con otros ámbitos

colindantes. Se ha detectado un error en la superficie de estos Sistemas Generales, siendo realmente esta superficie de **10.450,18 m²**, tras descontar la superficie de D.P.H. que le afecta.

Además, dentro del ámbito está presente la tubería de Ampliación del Canal del Taibilla de Murcia en un tramo de túnel (túnel N° 5 del proyecto) sin expropiación por lo que no hay derechos adquiridos sobre el terreno.

A tal fin, el ámbito ha dejado la zona de paso de la conducción con una franja de 7,5 metros de anchura, y se ha calificado como suelo destinado a Sistema General de Infraestructuras Básicas (SGI.ZI1-M3), ya que su utilización es de ámbito supramunicipal. Y se plantea que los suelos colindantes a esa franja estén destinados a Espacios de Mejora Ambiental públicos (EM.ZI1-M3) y Equipamientos públicos (EQ.ZI1-M3).

Las superficies finales quedan como sigue:

CUADRO RESUMEN DE DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL AE_6

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	247.310,17 m²s
SUPERFICIE DEL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO	247.297,19 m²s
SUPERFICIE DEL SECTOR	236.392,03 m²s
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES VINCULADOS	10.905,16 m²s
SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO	12,98 m²s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,50 m²t/m²s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO	123.649 m²t

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN REFERIDOS AL PGM.

Los criterios de la intervención se han obtenido de las determinaciones del planeamiento de rango superior, de la información urbanística verificada y de estudios complementarios referentes a las características naturales del terreno, los usos y edificaciones existentes y la estructura urbanística del territorio. En desarrollo de lo descrito en este Plan Parcial persigue los siguientes objetivos:

- Disponer el documento necesario según la LOTURM para promover el desarrollo y la transformación urbanística del suelo que nos ocupa.

- Ordenar pormenorizadamente el ámbito proporcionando suelo apto para un desarrollo económico que complete la estructura urbana del territorio.

- Adecuar el Planeamiento a la realidad existente para evitar problemas, tanto en la ejecución como en la tramitación, con las distintas propiedades y colindancias.

- Permitir la obtención de suelos para elementos importantes de los sistemas generales y de zonas verdes.
- Realizar las reservas de suelo dotacional (equipamientos y zonas verdes) adecuadas según la ordenación y cumpliendo los mínimos establecidos legalmente.
- Proyectar unos viales de Sistema General de Comunicaciones según lo establecido en el PGMÓ, el cual conectará con los futuros desarrollos industriales.
- Prever una serie de terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento, independientes de los espacios de mejora ambiental, en los que se podrán ubicar los dispositivos de vigilancia y control de contaminación de aire, o puntos limpios para recogida selectiva de recursos que permitirán el cumplimiento integral del conjunto de medidas que sobre estas cuestiones están actualmente vigentes.
- Diseñar el viario en su trazado y su sección para que permita tanto su correcta ejecución como el diseño adecuado de la red de infraestructuras para dar servicio a las distintas parcelas y conectar el ámbito con los servicios existentes.
- Diseñar una gran zona verde y de equipamientos con el fin de reducir el posible impacto de la urbanización en los alrededores.

La solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes por los siguientes motivos:

- La ordenación se integra correctamente con los ámbitos colindantes en tramitación, ZDT-M1 y ZI1-M2, dando continuidad a su trazado viario y zonas verdes.
- Los accesos principales al ámbito se realizan por las carreteras ya existentes de comunicaciones y en un futuro lo harán por los nuevos enlaces que se ejecutarán con el Arco Norte.
- Se ha diseñado un espacio de mejora ambiental en la parte del ámbito colindante con suelo protegido por planeamiento NP4

Por otra parte, y siguiendo criterios medioambientales, el Plan Parcial tendrá en cuenta las siguientes medidas:

- Se han localizado algunas zonas verdes y espacios de mejora ambiental en las zonas con vegetación más vulnerable de la actuación y más deprimidas.
- Los espacios libres y los espacios de mejora ambiental serán compatibles con sistemas de drenaje urbano sostenible con la finalidad de implantar soluciones basadas en la naturaleza.

- Se diseñará un sistema de red separativa con la finalidad de recuperar el uso del agua de lluvia incidente sobre los viales, aceras y demás espacios de actividad económica.

- Se aumentará la permeabilidad de aceras y superficies selladas y el control de la escorrentía aplicando las técnicas de drenaje sostenible.

- Se compensará la pérdida de reservas de carbono por transformación de suelos, cuyo cálculo se realizará en el proyecto de urbanización y cuya compensación se ejecutará durante la fase de obras.

- Se reservarán plazas de aparcamiento público con puntos de recarga para vehículos eléctricos.

- El proyecto de urbanización diseñará un Plan de movilidad sostenible.

- Se procurará alcanzar el 100 % de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización (bombas de impulsión, de riego, etc.) con energías alternativas.

- Se capturarán y aprovecharán las aguas pluviales, como elementos de adaptación al cambio climático, mediante zonas de infiltración forzada o medidas equivalentes en aceras, viales, carril bici y demás espacios comunes para recuperación, almacenamiento y utilización del agua de lluvia.

- Se incorporará vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras.

- Se ha eliminado el carril bici por el interior del ámbito ya que no está previsto su ejecución en ninguno de los sectores colindantes al mismo. No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá determinar si finalmente algunos de los viales son considerados como ciclo-calles.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.1 CONDICIONANTES PREVIOS.

En lo esencial, es el propio PGMO el que define las líneas maestras de la ordenación del ámbito al establecer la estructura viaria del Plan Parcial mediante sus sistemas generales de comunicación, que conectarán los nuevos desarrollos.

Por ello, una vez asumidos, por su evidente acierto, los criterios comentados del PGMO, básicamente las opciones de ordenación se basan en la concreción de las reservas de suelo dotacional y de suelo privado ajustado a las necesidades del mercado.

3.2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

El estudio de alternativas tiene más sentido cuanto mayor es el rango de un planeamiento.

En el desarrollo del PGMO, y en un sector concreto de un ámbito relativamente reducido, con un uso e intensidad definido, la posibilidad de plantearse alternativas muy diversas se reduce extraordinariamente.

Esta limitación en la libertad de ordenación queda todavía más restringida si como ocurre en nuestro sector, se dan además otras circunstancias espaciales que deben ser tenidas en cuenta como son:

- La obligatoriedad de respetar el Sistema General de Comunicaciones que atraviesa el sector.
- La continuidad y el respeto de las características generales de la trama viaria prevista por el Plan General o de las áreas colindantes.
- La necesaria ubicación de las dotaciones y espacios libres.

Este conjunto de factores va formando una trama básica de la ordenación que supone un fuerte condicionante, y que en última instancia deja el concepto de alternativas, que al principio del proceso parece muy amplio, en una capacidad real muy limitada.

Por todas estas circunstancias, tras un análisis y evaluación de las diversas opciones de ordenación que, dentro de lo que cabe se han estudiado como posibles, se ha considerado más conveniente la que finalmente se ha desarrollado en la documentación de este Plan Parcial (**ALTERNATIVA 1** del Avance del Plan), por estimar que con ella se logra un conjunto ordenado y homogéneo con más posibilidades de ocupación y aprovechamiento análogos para la mayoría de las parcelas que resultarán en las distintas manzanas.

En esta alternativa se ubican los espacios libres públicos próximos a la vaguada con el fin de favorecer la escorrentía y drenaje del terreno, minimizando el riesgo de contaminación del suelo y/o medio hidrológico.

Las alternativas distintas que se han analizado durante el proceso de diseño de la ordenación, todas ellas condicionadas por los factores y circunstancias indicados se han considerado menos adecuadas que la que finalmente se propone, porque entendemos que ésta se adapta y cumple mejor con la satisfacción de todos los objetivos que tanto el PGMO como los que intervienen en el desarrollo de este sector desean finalmente conseguir.

3.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La propuesta seleccionada se considera la más conveniente por ser la que mejor soluciona los distintos problemas detectados a través de un conjunto ordenado que respeta lo propuesto por el PGMO.

La propuesta de ordenación zonal básica proyecta un futuro parque industrial con perfecta resolución de necesidades de comunicación viaria externa y redes de infraestructuras y servicios.

Teniendo en cuenta el uso industrial al que está destinado este ámbito, los objetivos de su ordenación deben estar encaminados a que, a través de esta, se puedan atender las expectativas y necesidades que los futuros propietarios de parcelas van a demandar, siempre con el criterio de máxima calidad.

En el caso del ámbito ZI1-M3 existen importantes condicionantes que afectan significativamente a la ordenación resultante, y entre ellos, el más relevante es el diseño de un polígono con grandes parcelas para Industria, con la finalidad de poder implantar cualquier tipo de empresa, ya que, en la actualidad, el municipio de Molina de Segura carece de parcelas de suelo industrial de grandes dimensiones.

A tal fin, se han diseñado tres grandes parcelas con una dimensión superior a los 35.000 m²s, que disponen de los accesos y dimensiones suficientes para hacer efectiva la implantación de cualquier tipo de empresa. Además, existe una parcela superior a los 15.000 m²s y otra de más de 6.000 m²s.

La orografía ha condicionado también la ubicación de las zonas verdes públicas y los espacios de mejora ambiental, ya que se han localizado mayoritariamente en las zonas centrales, que son las más deprimidas del ámbito, con la finalidad de recoger de manera natural las aguas de escorrentía hasta llevarlas a unos SUDS, que irán evacuando las aguas, sin afectar al régimen de corrientes actual. El diseño de estos SUDS se realizará en el correspondiente proyecto de urbanización, y se localizarán en los espacios de mejora ambiental y en los espacios libres públicos.

También, dada la calidad que se desea dotar a la zona, se han previsto una serie de terrenos para infraestructuras, en los que se podrán ubicar los dispositivos de vigilancia y control de contaminación de aire, puntos limpios para recogida selectiva de residuos, infraestructura de todo tipo, etc... que permitirán el cumplimiento integral del conjunto de medidas que sobre estas cuestiones están actualmente vigentes (Servicios de infraestructuras básicas SI).

El conjunto de espacios libres y de mejora ambiental, de dotaciones, de viales y sistemas generales de comunicaciones, justifican que se cumplen los objetivos básicos de lograr una zona de gran calidad ambiental y urbanística y con un carácter muy representativo.

A partir de dicha definición de la ordenación zonal básica que se formula, sus características y objetivos de ordenación más relevantes son los siguientes:

- **Esquema viario.** Se plantea un esquema viario que pasa por ejecutar los Sistemas generales de Comunicaciones perimetrales, que conectarán el ámbito con los futuros desarrollos, así como también el diseño de un viario interior que irá dando acceso a todas las parcelas.
- **Configuración de los espacios verdes.** Se configuran las siguientes tipologías:
 1. Espacios libres públicos con una superficie de 23.641,71 m².
 2. Espacios de mejora ambiental, con una superficie de 23.641,71 m².
- **Disposición de los equipamientos e infraestructuras.** Con localización adecuada se proyectan los siguientes tipos de equipamientos:
 1. Junto a los grandes espacios de zonas verdes del ámbito se localizan la parcela de equipamiento local con una superficie de 6.193,44 m².
 2. Para infraestructuras, destinadas a centros de transformación, reserva de contenedores, puntos limpios-control de contaminación, bombas de saneamiento, etc... se plantea una reserva de 3.312,56 m².

ASIGNACIÓN DE USOS.

Como se puede comprobar examinando el correspondiente plano de zonificación, la previsión de los distintos usos que se incluyen en la ordenación se corresponde con las características y necesidades propias de un ámbito destinado al uso global industrial.

Se han establecido en el Plan Parcial una norma zonal, con la finalidad de controlar el desarrollo aleatorio e impredecible de la parcelación posterior:

- **UIG. ZI1-M3 Industria Grande**, con parcela mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados, en la que se permite la industria nido condicionada a una superficie mínima de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

En cuanto a las parcelas de zonas verdes, se ha considerado, frente a la fragmentación, disponer de amplias parcelas más concentradas. Por otra parte, se ha ubicado una de las mayores parcelas para equipamientos junto a la gran reserva de espacios libres del ámbito, lo cual permitirá en el futuro al Ayuntamiento de Molina de Segura acoger si fuera necesario, grandes equipamientos que atiendan las necesidades de una gran área, o incluso a nivel municipal.

El conjunto de las magnitudes de las distintas reservas de suelo se corresponde y cumplen adecuadamente no solo con las determinaciones de la legislación urbanística de aplicación, sino también con las del Plan General, que en el caso concreto de la

reserva de dotaciones públicas son más exigentes que las legales del artículo 124 de la LOTURM.

CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN.

Ya se han recogido en el apartado 2 de la memoria justificativa y de ordenación, relativo a las determinaciones del Plan General, las condiciones que se establecen para la edificabilidad bruta del ámbito, la ocupación de parcela, y los demás parámetros que han de tenerse en cuenta en el desarrollo de este suelo urbanizable sectorizado que se concretan en nuestro ámbito ZI1-M3.

En los cuadros numéricos finales que se contienen en la documentación de la Versión Inicial del Plan Parcial se incluye un estudio pormenorizado de las superficies aptas para edificación y de la edificabilidad posible.

Asimismo, en el apartado correspondiente a las Normas de Edificación de cada zona se indican los usos y condiciones específicas de cada uno de los tipos de suelo que se han previsto en el ámbito.

4. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PGMO.

Como se expone en el art.123.1. de la LOTURM, los Planes Parciales, como instrumentos de desarrollo, tienen por objeto la ordenación detallada del suelo urbanizable en los sectores que se delimiten en el PGMO o en aquellos otros que se determinen de acuerdo con los criterios que se recojan en el mismo.

Las determinaciones del Plan se resumen en lo siguiente:

- Se respeta obviamente el uso global señalado por el PGMO que es el industrial.
- Las plazas de aparcamiento cumplen lo especificado en las normas urbanísticas: como mínimo se dispone una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación (de las cuales, al menos 1 de cada 50 se reservan para minusválidos).
- Los equipamientos y sus usos, así como los espacios libres se adaptan a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO. El cumplimiento de los estándares queda justificado en los apartados 6.1. y 6.2. de esta memoria.
- El cómputo de la superficie construida se hará de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO.

- La adecuación en lo referente a Protección se ha redactado un Documento ambiental estratégico para la E.A.E. simplificada del Plan Parcial, que se aporta como documento independiente.

5. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

De acuerdo con la delimitación del sector, con los sistemas generales vinculados por el PGMO y el dominio público existente, la superficie del Sector es de **236.392,03 m²s**, y la de los Sistemas Generales de ajustados a la realidad, es de **10.905,16 m²s**, lo que da un Ámbito de la actuación con aprovechamiento de **247.297,19 m²s**.

La edificabilidad se calculará a partir de la superficie del Sector más los Sistemas Generales que generan aprovechamiento, tras descontar el dominio público en su caso:

$$236.392,03\text{m}^2\text{s} + 10.905,16 \text{ m}^2\text{s} = 247.297,19 \text{ m}^2\text{s}.$$

El índice de edificabilidad definido por el PGMO para el área de la actuación es de 0,50 m²t/m²s, tal y como corresponde a la mayoría de los suelos calificados por el PGMO como suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial.

La edificabilidad total del Plan Parcial sería 123.649,00 m²t, resultante de 247.297,19 m²s x 0,50 m²t/m²s = 123.649 m²t

Por lo tanto, LA EDIFICABILIDAD TOTAL DEL PLAN PARCIAL es 123.649 m²t.

Como se indica en el artículo 124.g) de la LOTURM, la edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computa a los efectos del aprovechamiento del sector.

5.1 APROVECHAMIENTO DE PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

Por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa privada, según el art. 98.d) de la LOTURM, se efectuará la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización. Estas cesiones se definirán y concretarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de la posibilidad de compensación económica prevista en la legislación urbanística, u otras compensaciones que pudieran convenirse, como la ejecución de sistemas generales u otras obras de valor equivalente en compensación. Dicha compensación será objeto de una solicitud independiente.

La cesión será de $123.649 \times 0,10 = 12.365 \text{ m}^2\text{t}$

El aprovechamiento patrimonializable será pues, el restante 90%:

Será igual a $123.649 \times 0,90 = 111.284 \text{ m}^2\text{t}$

6. CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Recordemos los datos básicos del Plan Parcial que se desarrolla:

SUPERFICIE TOTAL AMBITO	247.310,17 m²s
Superficie del Sector	236.392,03 m ² s
Superficie de los Sistemas Generales vinculados	10.905,16 m ² s
Dominio público hidráulico	12,98 m ² s
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	247.297,19 m²s
INDICE DE EDIFICABILIDAD ADOPTADO	0,50 m²t/m²s
EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL	123.649 m²t

6.1 RESERVA DE ESPACIOS LIBRES.

Dado que se trata de un Plan Parcial cuyo uso global es el industrial debemos atenernos a los criterios que para este uso se señalan en el art. 124.e), de la LOTURM, según el cual los Planes deberán contener "...Señalamiento de las reservas de terrenos para espacios libres destinados a parques y jardines, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie será de 10m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector y no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie del sector, cualquiera que sea su categoría y uso global. No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de espacios libres de titularidad privada de uso comunitario así calificada."

La superficie total de zonas verdes computables del plan parcial es de **23.641,71 m²s** lo que supone un **10,00 %** de la superficie del sector.

CUADRO RESUMEN RESERVAS ZONAS VERDES SEGÚN LEGISLACIÓN

DOTACIONES	SUPERFICIE PROYECTADA	% s/ SECTOR	SUP. MINIMA	% MÍN. s/ SECTOR
ZONAS VERDES	23.641,71	10,00%	23.639,20	10,00%

CUADRO RESUMEN DE ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES EN EL PLAN PARCIAL

ESPACIO LIBRE PÚBLICO (m²s)	
EL.ZI1-M3.01	3.024,42
EL.ZI1-M3.02	9.898,34

EL.ZI1-M3.03	10.718,95
TOTAL	23.641,71

En este concepto, se han computado las parcelas o áreas que cumplen con los requisitos del art. 4 y art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento en cuanto a dimensiones de jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales.

Del total de zonas verdes computables, el 100 % cumplen los estándares de jardines y área peatonales incluidos en los apartados a) y c) del art. 4 del Anexo al RP, ya que presentan una superficie superior a 1.000 m², en la que puede inscribirse una superficie de 30 m de diámetro mínimo, poseen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, y tienen garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

6.2 RESERVA DE EQUIPAMIENTOS.

La cuantificación mínima de las dotaciones del sector, para un uso industrial se establece de acuerdo con el porcentaje que se indica en el apartado f) del art. 124 de la LOTURM, y que es igual 5 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector, y ha de estar destinada a usos deportivos y sociales.

La superficie total de equipamientos públicos de cesión del plan parcial es de **6.193,44 m²s.**

CUADRO RESUMEN RESERVAS EQUIPAMIENTOS SEGÚN LEGISLACIÓN

DOTACIONES	SUPERFICIE PROYECTADA	SUP. MINIMA
EQUIPAMIENTOS	6.193,44	6.182,43

CUADRO RESUMEN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS EN EL PLAN PARCIAL

EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m²s)	
EQ.ZI1-M3.01	6.193,44
TOTAL	6.193,44

6.3 RESERVA DE APARCAMIENTOS.

Se ha previsto el cumplimiento establecido para planes parciales industriales en los que puede reducirse la previsión de un aparcamiento público por cada 100 m² construidos, al 50 %, tanto para aparcamiento públicos como privados.

Con este criterio, teniendo en cuenta que la edificabilidad del ámbito es de 123.649 m²t, la cantidad total de plazas de aparcamiento mínimas, a razón de una cada 200 m²

construidos es de 637 plazas, situándose siempre que ha sido posible, lo más cercanas a las zonas de previsible mayor demanda.

CUADRO RESUMEN RESERVAS APARCAMIENTOS SEGÚN LEGISLACIÓN

DOTACIONES	PLAZAS PROYECTADAS	BAREMO MINIMO	PLAZAS MINIMAS
APARCAMIENTOS	637	1/200 m ² t	618
De las cuales,			
ORDINARIOS	623		606
MINUSVALIDOS	14	1/50 plazas	12

7. GESTIÓN: DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

7.1 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.

En base a lo dispuesto en el art. 196.2) de la LOTURM: *“La delimitación de unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector (en nuestro caso, el presente Plan Parcial), aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante proyecto de delimitación de unidad de actuación”.*

La delimitación de Unidades de Actuación se realizará, según el art. 196.3) de la LOTURM: *“Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:*

- a) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.*
- b) En suelo urbano no consolidado las Unidades podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por ciento de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea.*
- c) En suelo urbanizable sectorizado las Unidades también podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen.”*

7.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

En base a lo anteriormente expuesto se determina una única Unidad de Actuación que permitirá una gestión ágil del ámbito.

Esta delimitación se considera la óptima por los siguientes aspectos:

1. Asegurar y facilitar la gestión del ámbito.
2. Tamaño del ámbito.
3. Criterios de propiedad.

7.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El Plan Parcial ZI1-M3 establece para su desarrollo UNA única Unidad de Actuación.

El sistema de actuación fijado se establece de forma que permita la ejecución del planeamiento urbanístico y el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, según las necesidades, medios económico-financieros con que se cuente, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada.

Se fija para la Unidad de Actuación ÚNICA el “Sistema de Compensación”.

8. PREVISIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Con carácter complementario a las justificaciones generales de la redacción del Plan Parcial, de la ordenación elegida frente a otras alternativas y de la asignación de usos pormenorizados, a continuación, vamos a exponer una serie de determinaciones que se deben tener en cuenta durante el proceso de ejecución, así como la justificación de aquellos parámetros que se han tenido en cuenta para la elección de las diversas condiciones técnicas o que afecten a las infraestructuras.

8.1 SISTEMA VIARIO.

Las características y trazado del sistema viario se establecen en los planos de ordenación nº O-2 *Alineaciones y rasantes*, nº O-3 *Circulación y señalización*, y nº O-4 *Secciones tipo de viales*.

El acceso principal al Plan se realizará por la calle Portman al sur, y por la parte norte por la Avenida de la Casa Ros.

Por otra parte, el sector conectará por el norte, en un futuro, con la autovía Arco Norte (actualmente en fase 4 de desarrollo) y autovía A-30, a través de los viales del Plan ZDT-M1, actualmente en tramitación.

El PGMO diseñó un Sistema General de Comunicaciones al sur y este del Plan con la finalidad de conectarlo con los sectores colindantes (SGC.ZI1-M3.01 y SGC.ZI1-M3.02)

El Plan tiene una red viaria jerarquizada, en función del grado de uso que va a soportar cada una de las vías previstas para dar servicio a cada una de las manzanas y al tráfico.

El diseño queda establecido de la siguiente forma:

1. CALLE DE SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, CALLE A:

Gran vial compartido con el Plan Parcial ZI1-M2, de 25,2 m de anchura con calzadas de doble dirección de 7 m, separadas por una amplia mediana de 2,00 m. Dispone de aceras de 2,30 m y aparcamientos en línea de 2,30 m (que se ubican fuera de la banda calificada por el PGMO de Molina de Segura como Sistema General de Comunicaciones)

2. CALLE DE SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, CALLE B:

Gran vial compartido con PEI-M3, de 21,2 m de anchura de calzada, con tres carriles, dos de doble dirección de 8 m y uno de 4 m. Dispone de aceras de 2,30 m y aparcamientos en línea de 2,30 m en ambos lados del vial.

3. CALLE DE SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, CALLE C:

Gran vial compartido con Plan ZDT-M1, de 29,2 m de anchura de calzada, con cuatro carriles, con calzadas de doble dirección de 7 m, separadas por una amplia mediana variable. Dispone de aceras de 2,30 m y aparcamientos en línea de 2,30 m.

4. CALLE D:

Vial de 18,40 m de anchura, de calzada de 7 m de anchura de doble dirección. Dispone de aceras de 2,30 m, aparcamiento en batería de 4,50 metros en un lado de la calzada y en línea de 2,30 al otro lado.

5. CALLE E:

Vial de 16,20 m de anchura de calzada, de 7 m de anchura de doble dirección. Dispone de aceras de 2,30 m y aparcamiento en línea de 2,30 metros en ambos lados de la calzada.

6. CALLE F, G:

Vial de 13,90 m de anchura de calzada, de 7 m de anchura de doble dirección. Dispone de aceras de 2,30 m y aparcamiento en línea de 2,30 metros en un lado de la calzada.

Las características generales del sistema viario serán las siguientes:

Calzadas y aparcamientos.

Para todos los viales, excepto para los de Sistema General, se ha adoptado como sección estructural de firme para calzada compuesta por:

- 55 cm de suelo seleccionado.
- 35 cm de zahorra artificial.
- Riego de imprimación con 1,5 kg/m² de emulsión bituminosa catiónica C50BF4 IMP.
- Capa de base: 6 cm M.B.C AC22 base B50/70 G
- Riego de adherencia con 1 kg/m² de emulsión bituminosa catiónica C60B3 ADH.
- Capa intermedia: 5 cm M.B.C AC 22 BIN B50/70 S.
- Riego de adherencia con 1 kg/m² de emulsión bituminosa catiónica C60B3 ADH.
- Capa de rodadura: 4 cm M.B.C AC16 surf B50/70 D.

Para el caso de los viales de Sistema General, al ser los que se considera que recibirán una mayor intensidad de tráfico pesado, la sección se refuerza, pasando de 35 cm a 40 cm de zahorra artificial, y una capa de rodadura de 4 a 5 cm de espesor.

Aceras y medianas:

- 25 cm de zahorra artificial.
- 15 cm de hormigón HM-20/P/20/X0 reforzado con 0,6 kg/m³ de fibras de polipropileno.
- Bordillo bicapa de hormigón prefabricado tipo C-3 de 25x14/17 cm (colocado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/X0).
- Bordillo de hormigón monocapa, color gris, de 9-10x20 cm., tipo A-2, con arista exterior biselada (colocado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/X0). Este bordillo se coloca como confinamiento lateral de la acera, encontrándose el bordillo en el interior de línea de parcela.

En todas las aceras se dispondrán pasos rebajados en vados de vehículos y en pasos de peatones; éstos se pavimentarán con loseta táctil tipo botón, de dimensiones 20x20 cm. y loseta indicadora direccional, con acanaladuras rectas y paralelas.

Isleta glorietas:

- Lámina geotextil, de gramaje 230 g/m².
- 25 cm de zahorra artificial.
- Bordillo bicapa de hormigón prefabricado tipo C-9, achaflanado, de 6 y 25 cm. de bases superior e inferior y 13 cm. de altura (colocado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/X0).

Zonas verdes:

- Lámina geotextil, de gramaje 230 g/m².
- 25 cm de zahorra artificial.

8.2 ALINEACIONES Y RASANTES.

En el plano de ordenación nº O-3 *Circulación y señalización*, se ha incluido un análisis de circulaciones, con el señalamiento de las direcciones y sentidos adecuados para cada uno de los viales, sin perjuicio de que el departamento de Tráfico municipal pueda introducir modificaciones a lo aquí previsto, si lo estima conveniente, en el proyecto de urbanización.

En dicha documentación gráfica se establecen las rasantes del viario del sector en el plano de ordenación nº O-2, así como las alineaciones de las diversas manzanas indicándose, además, en el plano de ordenación nº O-3 *Secciones tipo de viales*, las secciones de cada una de las calles, según su tipología e importancia, así como el tipo de tráfico que deba soportar.

Debido a los desniveles que existen en el terreno es necesario compaginar excavación y terraplén en todo el ámbito de la Urbanización, para mantener unas pendientes transversales y longitudinales aceptables y acordes con el tipo de tráfico al cual está destinada la Urbanización.

El movimiento de tierras de la Urbanización, y por tanto la cota de implantación de la misma, está condicionado por la cota natural del terreno y los viales colindantes al ámbito en la actualidad.

En cuanto a los viales interiores, y a pesar de tener en algunas zonas una topografía accidentada, se ha proyectado, en aras de la calidad de la Urbanización, viales con unas pendientes máximas longitudinales lo más suaves posibles.

Los terraplenes se realizarán si es posible con materiales procedentes de la propia urbanización, si la campaña de ensayos que se lleve a cabo califica a dichos materiales como adecuados en su mayoría, lo que permitía su uso tanto en coronación, cimient y

núcleo de terraplén. En cuanto a los taludes empleados en los mismos, son 3H/2V tanto en taludes de desmonte como en taludes de terraplén.

La definición, trazado y características de la red viaria se realizará suprimiendo las barreras arquitectónicas que pudieran afectar a los minusválidos, de acuerdo con la normativa vigente, tanto en lo que se refiere al trazado, ancho de aceras, escalones, y en general los aspectos de carácter horizontal, como los verticales, postes, farolas, señales de tráfico, etc.

8.3 RED DE ABASTECIMIENTO Y RED DE HIDRANTES.

CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR.

Como se precisa en el plano de ordenación nº 7 y en el documento anexo nº 2 de informes de las compañías suministradoras, la urbanización tendrá el punto de entronque en la toma MCT-Canteras. En la actualidad y considerando el estado actual de las instalaciones existentes, procede la ejecución de una nueva arqueta de bombeo anexa a la Toma de MCT Canteras, la cual eleve directamente los caudales hasta el futuro Depósito de distribución denominado "Granjas" en dicho sector.

En el supuesto de que finalmente la infraestructura ejecutada por el Plan Parcial ZI1-M3 para conectar con el punto de suministro exterior tuviese capacidad disponible, la parte cedente, podría en un futuro, utilizarse para atender solicitudes de conexión de terceros consumidores, permitiendo recuperar parte de la inversión asumida.

En ese supuesto, y tras la recepción definitiva de la urbanización del Plan Parcial ZI1-M3, conociéndose el coste real de las inversiones, se celebraría un "Convenio para resarcimiento económico frente a terceros por el uso de la infraestructura" con la compañía suministradora, que permitiría a la parte CEDENTE una compensación económica con relación al uso de la instalación.

En dicho Convenio se establecerían los cálculos y compensaciones correspondientes, y se firmaría antes de la cesión de la infraestructura a la compañía suministradora.

LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INSTALACIÓN SERÁN:

El suministro de agua potable quedará garantizado mediante la construcción de un depósito de regulación, previsto en la zona de mayor cota del sector, en la zona norte, al inicio del vial F, y que estará situado en torno a la cota +200,00 metros. Dicho depósito contará asimismo, a su salida, con un grupo de presión que incrementará en 20 m.c.a la presión de la red, de manera que se cumplan los condicionantes de presiones mínimas de suministro en las diferentes hipótesis de suministro.

El suministro a la zona afectada se realiza a través de una red única. Esta red se concibe en su funcionamiento como mallada, para garantizar su funcionamiento bajo

condiciones de fallo en algún punto concreto de la misma, al tiempo que se proporcionan mejores valores de presión de suministro. La instalación se diseña sectorizada, mediante el uso de válvulas de seccionamiento, para permitir el funcionamiento parcial de la misma, ante roturas o averías puntuales en la red.

La red de distribución y alimentación a los consumos se proyectará mediante tuberías enterradas de fundición dúctil clase C40, para diámetros normalizados de 125 mm y superiores, y de tubería de polietileno de alta densidad PE100 PN10 para diámetro nominal de 110 mm.

El trazado de las tuberías discurre en zanjas por las bandas de aparcamiento de los viales de la urbanización, a una distancia horizontal de 1 m de separación con el bordillo de la acera.

La red se completa con la instalación de ventosas trifuncionales en los puntos altos del trazado, en los cambios de rasante y en una distancia no superior a 500 m, así como desagües, en los puntos bajos y sacos de fondo que conectan con la red de saneamiento.

Se contemplan también las acometidas a las parcelas edificables y a los equipamientos. Dado que no se conoce la distribución interior de las parcelas, se proyectan acometidas con una separación de 100 m.

Se proyectan asimismo 14 hidrantes contra incendios, de tipo columna articulada, conectados a la red de distribución principal mediante una conducción independiente y situados de tal forma que no existe ningún punto del sector, recorrido por caminos públicos, que diste más de 100 m de alguno de ellos.

8.4 RED SEPARATIVA DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.

CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR.

Como se precisa en el plano de ordenación nº 8 *Esquema red de saneamiento residuales*, en el nº 9 *Esquema red de saneamiento de pluviales* y en el documento anexo nº 2 de coordinación con otros organismos, el punto de entronque de la red de saneamiento asignado por SERCOMOSA es una arqueta de rotura de carga de nueva ejecución conectada al pozo de saneamiento existente "PS102", ubicado en las proximidades de Pienso Lozano, cuya traza de colector transporta por gravedad las aguas residuales a la EBAR El Romeral.

En el supuesto de que finalmente la infraestructura ejecutada por el Plan Parcial ZI1-M3 para conectar con el punto de suministro exterior tuviese capacidad disponible, la parte cedente, podría en un futuro, utilizarse para atender solicitudes de conexión de terceros consumidores, permitiendo recuperar parte de la inversión asumida.

En ese supuesto, y tras la recepción definitiva de la urbanización del Plan Parcial ZI1-M3, conociéndose el coste real de las inversiones, se celebraría un "Convenio para resarcimiento económico frente a terceros por el uso de la infraestructura" con la

compañía suministradora, que permitiría a la parte CEDENTE una compensación económica con relación al uso de la instalación.

En dicho Convenio se establecerían los cálculos y compensaciones correspondientes, y se firmaría antes de la cesión de la infraestructura a la compañía suministradora.

LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO SERÁN:

La solución proyectada consiste en una red de tipo separativo. Por un lado, la red de saneamiento recogerá y conducirá, mediante una red de tuberías enterradas, las aguas residuales domésticas hasta verter, en la zona más baja de la urbanización, situada en la parte final del vial A, en la EBAR que las impulsará a través de la correspondiente conducción, hasta el punto de vertido externo al sector.

La red de saneamiento se proyecta con tubería de PVC liso, de rigidez circunferencial SN 8 kN/m², con unión mediante copa y junta elástica de EPDM.

Las tuberías discurren en zanjas por el eje de los viales de la urbanización.

Para mantenimiento y conservación de la red se disponen pozos de registro en todos los cambios de dirección o de pendiente, con una distancia máxima de 50 m, formados por una base formada por una pieza prefabricada prismática de hormigón en masa/armado y módulos de recrecidos prefabricados de hormigón de 16 cm de espesor mínimo realizados con cemento sulforresistente.

La red proyectada incluye las correspondientes acometidas a parcelas, tanto industriales como equipamientos. Dado que no se conoce la distribución interior de las parcelas, se ha optado por proyectar acometidas con una separación de 100 m.

LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INSTALACIÓN DE PLUVIALES SERÁN:

Las aguas pluviales se conducirán inicialmente por superficie mediante un adecuado diseño de pendientes tanto longitudinales como transversales de aceras y calzadas hasta ser captadas por los dispositivos proyectados con este fin (rejillas transversales continuas), circulando desde este punto por el interior de una red de tuberías enterradas, hasta desembocar en los puntos de vertido previstos, que se corresponden con la entrada a sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS), donde se infiltran en el terreno.

La red de conducciones enterrada se proyecta con tubería de PVC lisa, de rigidez circunferencial SN 8 kN/m², para diámetro nominal de 400 mm. Y con tubería de hormigón armado centrifugado, de sección circular, resistente a los sulfatos (cemento SR-MR), de clase 90, según normas UNE-127-010 EX, para diámetros nominales iguales y superiores a 400 mm.

Los pozos de registro se corresponden con los ya descritos en el epígrafe de la red de saneamiento.

LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE SERÁN:

Se proyecta la gestión y tratamiento de las aguas captadas mediante sistemas urbanos de drenaje sostenible, concretamente diseñando dispositivos de detención en infiltración en el terreno. Los colectores enterrados de la red desembocan incorporándose al SUDS que se encuentra inmediatamente aguas abajo.

Los depósitos de detención en infiltración son depresiones, compuestas por materiales granulares, que se mantienen habitualmente secas; pero que, en eventos de lluvia, ofrecen un almacenamiento temporal superficial de escorrentía, tanto en el interior de las capas granulares como en lámina libre en superficie. Después, liberan la escorrentía lentamente, proporcionando tanto una laminación del caudal punta, como la evacuación de la escorrentía a través de la infiltración en el suelo.

La escorrentía es filtrada por las capas granulares en el recorrido que realiza dentro del elemento. Además, dicho recorrido facilita la sedimentación de partículas contaminantes.

En el sector se proyectará la ejecución de SUDS a lo largo de la zona verde central de la urbanización y los espacios de mejora ambiental. Cada uno de ellos está formado por balsas de detención e infiltración colocadas en serie, de manera escalonada, de manera que cuando una alcance su capacidad de almacenamiento máxima, los caudales excedentes alivien directamente a la situada aguas abajo.

8.5 RED DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR.

Para la redacción de este proyecto se ha solicitado punto de entronque a la compañía suministradora IBERDROLA.

Como se precisa en el plano de ordenación nº 6 y en el documento anexo nº 2 de coordinación con otros organismos, IBERDROLA establece el punto de conexión en barras de 20 kv de la ST Condomina. En ese mismo informe se establecen otra serie de requisitos que serán tenidos en cuenta.

En el supuesto de que finalmente la infraestructura ejecutada por el Plan Parcial ZI1-M3 para conectar con el punto de suministro exterior tuviese capacidad disponible, la parte cedente, podría en un futuro, utilizarse para atender solicitudes de conexión de terceros consumidores, permitiendo recuperar parte de la inversión asumida.

En ese supuesto, y tras la recepción definitiva de la urbanización del Plan Parcial ZI1-M3, conociéndose el coste real de las inversiones, se celebraría un "Convenio para resarcimiento económico frente a terceros por el uso de la infraestructura" con la compañía suministradora, que permitiría a la parte CEDENTE una compensación económica con relación al uso de la instalación.

En dicho Convenio se establecerían los cálculos y compensaciones correspondientes, y se firmaría antes de la cesión de la infraestructura a la compañía suministradora.

RED DE MEDIA TENSIÓN.

Teniendo en cuenta la previsión de potencia para el sector que nos ocupa, la acometida exterior al Plan Parcial ZI1-M3 se ejecutará desde el punto de entronque facilitado por la Compañía Suministradora Iberdrola,

Las características generales de la instalación serán:

La línea eléctrica está dimensionada para la tensión nominal de 20 kV, por lo que, queda clasificada en el grupo de tercera categoría, de acuerdo con el artículo 3 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión.

El suministro eléctrico del sector Industrial se alimentará en un 70% en M.T. y en un 30% en B.T.

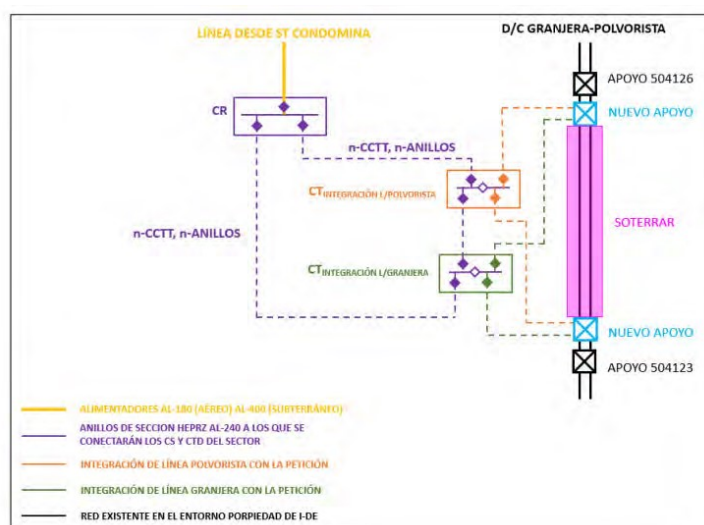
La compañía distribuidora ha dado punto de conexión en la barras de 20 kV de la S.T. "CONDOMINA", realizándose una acometida de M.T. 20 kV en simple circuito hasta el centro de reparto de alimentación al Plan Parcial Industrial ZI1-M3, (objetos de separata aparte).

Actualmente por el ámbito del sector discurre un doble circuito aéreo denominado "L\ Granjera" y "L\ Polvorista 20 kV", siendo necesario para el desarrollo del sector su soterramiento.

La "L\ Granjera 20 kV" partirá desde el CT nº2, que tendrá una configuración de simple barra partida haciendo entrada y salida en dicho CT, hasta los apoyos de transición A/S nº 1 del tipo 20C-9000 y nº2 del tipo 18C-9000 a ubicar en el interior del sector bajo la traza de la línea aérea existente.

La "L\ Polvorista 20 kV" partirá desde el CT nº3, que tendrá una configuración de simple barra partida haciendo entrada y salida en dicho CT, hasta los apoyos de transición A/S nº 1 y nº2 a ubicar en el interior del sector bajo la traza de la línea aérea existente.

En la siguiente figura se indica el soterramiento de las líneas indicadas anteriormente.



Para la electrificación del Sector, será necesario la instalación de varias líneas subterráneas de MT 20 kV, distribuidas en dos anillos, que partirán del centro de reparto y alimentarán a los diferentes centros de transformación. Para la alimentación en MT de las parcelas se tienen previsto en un futuro la instalación de varios centros de seccionamiento.

El conductor a utilizar en las líneas en proyecto serán del tipo HEPRZ1 12/20 kV 3(1x240) mm² K Al + H16.

Las LSMT 20 kV discurrirá bajo canalización entubada, compartiendo canalización con las redes de BT.

MATERIALES

Conductores:

El conductor subterráneo a instalar responde a la denominación HEPRZ1 12/20 kV 3(1x240) mm² K Al + H16, cables de aislamiento dieléctrico seco, según UNE 312620 y de las siguientes características:

- Sección: 240 mm²
- Naturaleza: Aluminio compacto
- Sección de la pantalla: 16 mm²
- Aislamiento: Etileno Propileno alto módulo (HEPR)
- Nivel de aislamiento: 12/20 kV

- Cubierta exterior: Poliolefina
- Resistencia max. a 105 °C: 0,169 Ω /km
- Reactancia: 0,105 Ω /km
- Capacidad: 0,453 μ F/km
- Intensidad máxima admisible (bajo tubo): 345 A

Aislamientos:

El aislamiento del conductor utilizado es etileno propileno de alto módulo (HEPR).

Accesorios:

Los empalmes y terminales serán adecuados a la naturaleza, composición y sección de los cables, y no deberán aumentar la resistencia eléctrica de éstos. Los terminales deberán ser, asimismo, adecuados a las características ambientales (interior, exterior, contaminación, etc.)

Los empalmes y terminales se realizarán siguiendo el MT-NEDIS correspondiente cuando exista, o en su defecto, las instrucciones del fabricante.

Terminales: Las características de los terminales serán las establecidas en la NI 56.80.02. Los conectores para terminales de AT quedan recogidos en NI 56.86.01.

En los casos que se considere oportuno el empleo de terminales enchufables, será de acuerdo con la NI 56.80.02

Empalmes: Las características de los empalmes serán las establecidas en la NI 56.80.02.

Protecciones eléctricas de principio y fin de línea:

Al tratarse de redes de distribución de tipo anillado, las protecciones quedan encomendadas a las celdas de protección de cabecera (subestaciones transformadoras o centros de reparto) mediante dispositivos de protección electrónica.

CENTROS DE TRANSFORMACION

Los Centros de Transformación, de cesión a la compañía distribuidora, quedarán ubicados en casetas de obra prefabricada tipo PFU-7 y PFU-5, y con el fin de reducir las dimensiones de la misma, se ha previsto utilizar celdas prefabricadas para alojar el aparellaje de M.T., el cual irá inmerso en una atmósfera de hexafluoruro de azufre (SF₆).

Los tipos generales de celdas empleadas son CGMCOSMOS: celdas de aislamiento y corte en SF₆, sin necesidad de reponer gas, utilizándose celdas homologadas, para automatizar la red de distribución y cumplirán lo especificado en la Norma NI 50.42.11., con configuraciones que se establezcan en el proyecto de urbanización.

La energía será suministrada por la compañía distribuidora de energía eléctrica i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., a la tensión de 20 kV trifásica y frecuencia de 50 Hz, siendo la acometida a las celdas por medio de conductores subterráneos tipo HEPRZ-1 12/20 kV 3(1x240) mm² k Al+H16, objetos de separata aparte.

La previsión de potencia se calculará de acuerdo con el criterio de la Instrucción de la Dirección General de Energía y Actividad Industrial y Minera, por el que se establecen criterios sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso industrial, comercial o de servicios, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, según la cual se establece una previsión de potencia para las parcelas con uso industrial a razón de 50 W/m² de superficie neta de parcelas y para alumbrado público a razón de 2 W/m² de superficie de viales y espacios libres.

También se tiene en cuenta la previsión de puntos de recarga para vehículos eléctricos a razón de un punto de recarga cada 40 plazas de aparcamiento.

RED DE BAJA TENSIÓN

La red de baja tensión tiene por objeto la distribución de la energía eléctrica desde los Centros de Transformación hasta cada uno de los puntos de consumo. Esta red discurre bajo las aceras y cruces de calzadas, y tiene en cuenta las caídas de tensión de acuerdo con las directrices de la compañía suministradora y los organismos competentes.

Las características generales de la instalación serán:

Las Redes de Distribución Eléctrica en Baja Tensión 400/230 V tienen su origen en los cuadros de salidas en Baja Tensión de cada uno de los centros de transformación y centros de reparto (objetos de separata aparte) a instalar en diferentes ubicaciones del Plan Parcial.

El conductor a utilizar en las líneas será del tipo XZ1(S) 0,6/1 kV 3(1x240) / 1x150 mm² Al.

La red de alimentación es subterránea y según los datos de la compañía suministradora, I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., la energía suministrada tendrá las siguientes características:

- Clase de corriente: Alterna trifásica

- Frecuencia: 50 Hz
- Tensión nominal: 230/400 V
- Tensión máxima entre fase y tierra: 250 V
- Sistema de puesta a tierra: Neutro unido directamente a tierra
- Aislamiento de los cables de Red: .0,6/1 kV
- Intensidad máxima de cortocircuito trifásico: 50 kA

MATERIALES.

Se utilizarán cables con aislamiento de dieléctrico seco, tipo XZ1 (S), con aislamiento de Polietileno Reticulado (XLPE) y cubierta de Poliolefina (Z1) color negro, aislamiento 0,6/1 kV., de naturaleza Aluminio, unipolares, de las secciones que se indican en cálculos y planos correspondientes, según norma NI. 56.37.01

La intensidad máxima admisible por este tipo de conductores, según la MT 2.51.43, será la siguiente:

Sección de fase en mm ²	En tubular soterrada	Al aire protegido del sol
50	125	125
95	191	200
150	253	290

En sus extremos se dispondrán de terminales bimetálicos adecuados a las respectivas secciones, así mismo los empalmes precisos serán de los tipos normalizados, según norma NI 56.88.01

Las características principales de los citados conductores serán las siguientes:

Sección de fase en mm ²	R (20 °C) en Ω/Km.	X en Ω/Km.
50	0,641	0,080
95	0,320	0,076
150	0,206	0,075
240	0,125	0,070

Todas las líneas serán siempre de cuatro conductores, tres para fase y uno para neutro.

Los conductores utilizados estarán debidamente protegidos contra la corrosión que pueda provocar el terreno donde se instalen y tendrán resistencia mecánica suficiente para soportar los esfuerzos a que puedan estar sometidos.

Las conexiones de los conductores subterráneos se efectuarán siguiendo métodos o sistemas que garanticen una perfecta continuidad del conductor y su aislamiento.

INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO

Las características generales de la instalación serán:

Para la situación del alumbrado público de los viales se ha previsto la instalación de un centro de mando y las siguientes luminarias:

- Puntos de luz de 1x109 W (50 LEDS) sobre columnas metálicas de 10 m de altura.
- Puntos de luz de 1x77 W (50 LEDS) sobre columnas metálicas de 10 m de altura.
- Puntos de luz de 1x127 W (50 LEDS) sobre columnas metálicas de 10 m de altura.
- Puntos de luz de 1x61,5 W (50 LEDS) sobre columnas metálicas de 10 m de altura.
- Puntos de luz de 1x182 W (50 LEDS) sobre columnas metálicas de 10 m de altura.

La totalidad de la instalación se ejecutará en canalización subterránea bajo tubo de 110 mm de diámetro.

Para incorporar la autosuficiencia energética al polígono, se prevé la instalación de una pequeña instalación fotovoltaica, que, por medio de baterías acumulables de la energía solar, doten de suministro eléctrico alternativo, parcial o total, al cuadro de mando y protección del alumbrado público, según requerimiento de la Dirección General de Medio Ambiente. Dicha instalación será legalizada independientemente al proyecto del alumbrado, aunque se hace referencia a la misma en este proyecto.

Tendido subterráneo del conductor unipolar de 1000 V. de conductores de Cu. Las lámparas se irán conectando alternativamente entre fase y neutro de forma que la instalación quede totalmente equilibrada.

Tal y como se ha expuesto anteriormente, las instalaciones que se proyectan tienen el objeto de dotar de suministro eléctrico al Plan Parcial Industrial "ZI1-M3", en el término municipal de Molina de Segura.

Los viales tipo y la disposición adoptada para cada uno de ellos es la siguiente:

- **Vial tipo 1:** Se opta por la iluminación mediante luminarias de 1x109 W (50 LEDS a 700 mA), montadas sobre una columna de 10 m de altura, en disposición de tresbolillo con una interdistancia 70/35 m.

- **Vial tipo 2:** Se opta por la iluminación mediante luminarias de 1x77 W (50 LEDS a 500 mA), montadas sobre una columna de 10 m de altura, en disposición de tresbolillo con una interdistancia 70/35 m.

Vial tipo 3: Se opta por la iluminación mediante luminarias de 1x109 W (50 LEDS a 700 mA), montadas sobre una columna de 10 m de altura, en disposición unilateral con una interdistancia 38 m.

Vial tipo 4: Se opta por la iluminación mediante luminarias de 1x127 W (50 LEDS a 800 mA), montadas sobre una columna de 10 m de altura, situadas sólo en la acera interior a una interdistancia de 38 m.

Vial tipo 5: Se opta por la iluminación mediante luminarias de 1x61,5 W (50 LEDS a 400 mA), montadas sobre una columna de 10 m de altura, en disposición de tresbolillo con una interdistancia 60/30 m.

Vial tipo 6: Se opta por la iluminación mediante luminarias de 1x109 W (50 LEDS a 700 mA), montadas sobre una columna de 10 m de altura, en disposición de tresbolillo con una interdistancia 60/30 m.

Rotonda tipo 1: Se opta por la iluminación mediante luminarias de 1x182 W (80 LEDS a 730 mA), montadas sobre columna central de 10 m de altura.

TIPO DE ILUMINACIÓN.

El tipo de iluminación en todos los casos será Funcional. Para los viales se ha optado por una iluminación vial y para los parques y jardines, alumbrado específico.

CARACTERÍSTICAS LUMINOTÉCNICAS Y DE IMPLANTACIÓN.

NIVEL DE ILUMINACIÓN

- Vial 1:	16,10 lux
- Vial 2:	13,55 lux
- Vial 3:	16,88 lux
- Vial 4:	14,33 lux
- Vial 5:	14,21 lux
- Vial 6:	16,79 lux
- Rotondas:	38,62 lux

DISTANCIA ENTRE PUNTOS DE LUZ, FACTOR DE UNIFORMIDAD.

La distancia media entre puntos de luz para la iluminación de los viales será la indicada anteriormente y la uniformidad será superior a 0,40.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA.

Las instalaciones de alumbrado exterior, excepto las de alumbrados de señales y anuncios luminosos y festivos y navideños, se calificarán en función de su índice de eficiencia energética.

Tal y como se indica anteriormente, para la instalación de alumbrado público se ha previsto la instalación de un nuevo centro de mando situado en el lugar indicado en el Plano de Planta de la Instalación.

Entre la información que se debe entregar a los usuarios, figurará la eficiencia energética, su calificación mediante el índice de eficiencia energética, medido, y la etiqueta que mide el consumo energético de la instalación, de acuerdo al modelo que se indica a continuación:



DESCRIPCION DE LOS ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES.

LUMINARIAS.

Las luminarias a instalar serán de la marca Schröder Socolec o similar de los siguientes modelos:

- Vial tipo 1:

AMPERA Evo 3 50 LEDs 700mA WW730 óptica 5303AS, con las siguientes características: grado de hermeticidad de IP-66 según IEC-EN 60598, resistencia a los impactos IK-09 según IEC-EN 62262, peso 10,4 kg, cuerpo y raqueta fabricados en aluminio inyectado y protector de vidrio plano extra-transparente.

- Corriente de alimentación	700	mA.
- Potencia	109	W.
- Flujo luminoso	13.946	lm.

- Vial tipo 2:

AMPERA Evo 3 50 LEDs 500mA WW730 óptica 5303AS, con las siguientes características: grado de hermeticidad de IP-66 según IEC-EN 60598, resistencia a los impactos IK-09 según IEC-EN 62262, peso 10,4 kg, cuerpo y raqueta fabricados en aluminio inyectado y protector de vidrio plano extra-transparente.

- Corriente de alimentación	500	mA.
- Potencia	77	W.
- Flujo luminoso	10.664	lm.

- Vial tipo 3:

AMPERA Evo 3 50 LEDs 700mA WW730 óptica 5303AS, con las siguientes características: grado de hermeticidad de IP-66 según IEC-EN 60598, resistencia a los impactos IK-09 según IEC-EN 62262, peso 10,4 kg, cuerpo y raqueta fabricados en aluminio inyectado y protector de vidrio plano extra-transparente.

- Corriente de alimentación	700	mA.
- Potencia	109	W.
- Flujo luminoso	12.946	lm.

- Vial tipo 4:

AMPERA Evo 3 50 LEDs 800mA WW730 óptica 5303AS, con las siguientes características: grado de hermeticidad de IP-66 según IEC-EN 60598, resistencia a los impactos IK-09 según IEC-EN 62262, peso 10,4 kg, cuerpo y raqueta fabricados en aluminio inyectado y protector de vidrio plano extra-transparente.

- Corriente de alimentación	800	mA.
- Potencia	127	W.
- Flujo luminoso	14.924	lm.

- Vial tipo 5:

AMPERA Evo 3 50 LEDs 400mA WW730 óptica 5303AS, con las siguientes características: grado de hermeticidad de IP-66 según IEC-EN 60598, resistencia a los impactos IK-09 según IEC-EN 62262, peso 10,4 kg, cuerpo y raqueta fabricados en aluminio inyectado y protector de vidrio plano extra-transparente.

- Corriente de alimentación	400	mA.
- Potencia	61,5	W.
- Flujo luminoso	8.826	lm.

- Vial tipo 6:

AMPERA Evo 3 50 LEDs 700mA WW730 óptica 5303AS, con las siguientes características: grado de hermeticidad de IP-66 según IEC-EN 60598, resistencia a los impactos IK-09 según IEC-EN 62262, peso 10,4 kg, cuerpo y raqueta fabricados en aluminio inyectado y protector de vidrio plano extra-transparente.

- Corriente de alimentación	700	mA.
- Potencia	109	W.
- Flujo luminoso	13.946	lm.

- Rotondas:

AMPERA Evo 3 80 LEDs 730mA WW730 óptica 5303AS, con las siguientes características: grado de hermeticidad de IP-66 según IEC-EN 60598, resistencia a los impactos IK-09 según IEC-EN 62262, peso 10,4 kg, cuerpo y raqueta fabricados en aluminio inyectado y protector de vidrio plano extra-transparente.

- Corriente de alimentación	730	mA.
- Potencia	182	W.
- Flujo luminoso	21.962	lm.

EQUIPOS DE ENCENDIDO.

El equipo de encendido es de tecnología led.

COLUMNAS.

Las columnas estarán construidas en chapa de acero al carbono S 275 JR según UNE EN 10025 cuyo espesor y dimensiones figuran en planos, de una sola pieza, soldada en ultrafrecuencia, con paca base embutida, galvanizadas al fuego interior y exteriormente por inmersión en caliente según UNE EN ISO 1461:2009 y cumplirán con la

ITC-BT 09, respecto a su resistencia al viento, con portezuela de registro en su parte inferior.

El coeficiente de seguridad será de 2,5 como mínimo según ITC-BT 09.

CONDUCTORES.

Todos los conductores a utilizar serán tetrapolares en instalación aérea y unipolares en subterránea bajo tubo de Ø 110 mm de diámetro y grado de protección 7 contra daños mecánicos.

Serán de clase 1000 V., según norma UNE, especificación RV FV 0.6/1 kV, constituidos por cuerda de Cu. electrolítico de 98% de conductividad, aislamiento de PVC, identificación de fases mediante impresión vinílica, coloreado, cubierta de PVC, estabilizado a humedad intemperie, de color negro.

Las secciones de todos los conductores han sido determinados de forma tal que la máxima caída de tensión será de un 3% (ITC-BT-09, punto 3), en el punto más lejano de la instalación, de acuerdo con lo establecido en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Así mismo, la sección mínima instalada será de 6 mm².

8.6 RED DE TELECOMUNICACIONES.

Tras realizar las peticiones de los servicios, como se precisa en el plano de ordenación nº 6 y en el documento anexo nº 2 de coordinación con otros organismos el punto de entronque a la red existente se ubicará según lo indicado por las empresas suministradoras.

Aun cuando la red de telecomunicaciones, se podrá realizar por alguna o algunas de las compañías privadas que actualmente prestan ese servicio, para homogeneizar las características y demandas que se podrán plantear a cada una de ellas, se considera conveniente tener como referencia técnica de mínimos las Normas establecidas para este tipo de Urbanizaciones por la Compañía de Telecomunicaciones, así como el resto de la Normativa vigente, que tiene por objeto la determinación de las características geométricas, funcionales y estructurales de las canalizaciones subterráneas y elementos a ellas asociadas, que constituyen el soporte de las redes de distribución en este tipo de urbanizaciones.

Las características generales de la instalación serán:

La red de canalización telefónica se proyecta cumpliendo las especificaciones técnicas de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

Se utilizan 3 tipos de sección para las canalizaciones subterráneas.

- Canalización tipo 1. Se utiliza para los tramos de tipo troncal, que proceden de sus nodos principales de comunicaciones y se dirigen a otras urbanizaciones o zonas a las que servir. Recorren la urbanización de extremo a extremo. Se compone de una zanja en la que se instalan 6 tubos de PVC de doble pared, de diámetro 125 mm, en configuración 3x2, en el interior de un macizo de hormigón.
- Canalización tipo 2. Se utilizan para dar paso desde las canalizaciones troncales a filas de edificaciones que queden fuera del recorrido de las primeras. Se compone de una zanja en la que se instalan 4 tubos de PVC de doble pared, de diámetro 125 mm, en configuración 2x2, en el interior de un macizo de hormigón.
- Canalización tipo 3. Se utilizan para la conexión de las canalizaciones con las arquetas de ICT de las edificaciones. Se compone de una zanja en la que se instalan 2 tubos de PVC de doble pared, de diámetro 125 mm, en el interior de un macizo de hormigón

Las canalizaciones discurrirán bajo las aceras de los viales. La red se completa mediante la instalación de dos tipos de arquetas, las de tipo "H", normalizadas por Telefónica, y arquetas prefabricadas de hormigón, de dimensiones interiores 0,40x0,40x1,00 m, con tapa metálica con el logotipo del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura y la palabra "Telecomunicaciones".

8.7 RED DE GAS.

Se ha consultado con la empresa de gas REDEXIS GAS las conexiones del ámbito y dicha empresa nos ha comunicado que cerca del Sector existe un punto de entronque de su red desde el cual se podrá dotar de suministro.

Teniendo en cuenta el punto de entronque y los condicionantes que nos ha facilitado la compañía, se diseñará una canalización de red separativa para obtener una estimación económica, como se precisa en el plano de ordenación nº 10 y en el documento anexo nº 2 de coordinación con otros organismos.

La futura red de gas se iniciará en el punto de entronque previsto, hasta las estaciones reguladoras de presión, desde allí partirán los anillos consecutivos que cerrarán manzanas, de esta manera se realizará una red mallada para que el suministro de gas sea siempre el adecuado independientemente de las averías o las horas punta de uso, cada uno de estos anillos dispondrán del suficiente número de llaves de corte para que en el caso de avería o escape, el aislamiento del tramo pueda realizarse de la manera más rápida posible.

Tanto la elección de materiales, secciones, etc., como para el cálculo de las necesidades de suministro, caudales y demás determinaciones se regirán por lo exigido por la Compañía Suministradora de Gas.

Las características generales de la instalación serán:

Se proyecta una instalación de suministro de gas con tubería de acero DN 4" y 3,6 mm de espesor, para una presión de operación de 16 bares.

La canalización discurrirá en zanja bajo las aceras de los viales. La red se completa con la instalación de las correspondientes válvulas de seccionamiento y venteo, proyectando asimismo las acometidas a las parcelas edificables y a los equipamientos. Dado que no se conoce la distribución interior de las parcelas, se ha optado por proyectar acometidas con una separación de 100 m.

9. CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

El Plan Parcial ZI1-M3 cumple la normativa de accesibilidad de acuerdo con la Ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas en vías, espacios públicos y edificación del Ayuntamiento de Murcia, la Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, la Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia, y Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Entre otras determinaciones se respetarán las siguientes:

- Las plazas reservadas deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura.

- Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 4,50 m de longitud × 2,30 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

- Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 4,50 m de longitud × 2,30 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

- Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

Los Proyectos de Urbanización y Obras ordinarias eliminarán las posibles barreras que puedan tener su origen en los propios elementos de urbanización o en el mobiliario urbano, tanto en planta como en alzado.

La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4m. y en los dos sentidos no será menor de 7m.

En cuanto al mobiliario urbano, los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan un obstáculo para invidentes y personas con movilidad reducida.

También se aplicarán las condiciones que puedan afectar a la accesibilidad y que se contienen en el Código Técnico de la Edificación.

10. CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA

Además de la legislación urbanística general y la normativa ambiental de aplicación teniendo en cuenta el uso global de servicios que tiene el ámbito, también le es de aplicación el Decreto 102/2006 de 8 de junio, relativo a las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

A los efectos de este plan parcial, las cuestiones reguladas en las Directrices de suelo industrial y que se deben tener en cuenta en su redacción son las siguientes:

- *Artículo 5. Ámbito sectorial.*

1. *Las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia tienen carácter territorial y sectorial.*

2. *A los efectos de las presentes Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, el uso industrial se entenderá como el conjunto de actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, el aprovechamiento, recuperación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados, la logística, el aprovechamiento de los recursos de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, así como los servicios directamente relacionados con las actividades industriales. Se incluyen también los usos comerciales complementarios a la actividad principal, los usos comercial y terciario, los centros de servicios, los centros logísticos y los equipamientos.*

- Artículo 23. Condiciones de las vías y espacios públicos.

La calidad de los espacios públicos en general y de las vías e infraestructuras públicas se configuran como elementos básicos del nuevo espacio a crear en las zonas industriales. Los instrumentos de ordenación urbanística de las zonas industriales contendrán determinaciones sobre el diseño y materiales a emplear en las vías y espacios públicos, estableciendo criterios de homogeneización en el mobiliario urbano, la jardinería, los colores y las texturas, así como en los elementos de señalización y directorios.

- Artículo 24. Abastecimiento de agua.

Se atenderá de manera progresiva y racional el natural incremento de los abastecimientos industriales, debiendo llevarse a cabo la adopción de medidas de ahorro de recursos hídricos, así como el fomento de los sistemas de ahorro y reutilización en los establecimientos industriales, en el marco de lo establecido tanto en la legislación aplicable en la materia, como en la planificación sectorial vigente.

- Artículo 25. Saneamiento y depuración.

Para la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico de uso industrial será preciso cumplir, además de aquellos exigidos por la legislación vigente, los siguientes requisitos:

1. Será obligado el tratamiento depurativo en las industrias, la exigencia de informe previo a la implantación y la auditoría inicial y periódica por el órgano o entidad pública regional competente en materia de saneamiento y depuración.

2. Actuaciones complementarias:

a. Depuración industrial: Se conseguirá un adecuado nivel de depuración industrial en todos los municipios de la Región de Murcia, que permita cumplir con las condiciones higiénico-sanitarias del agua y la recuperación gradual de los ríos de la Región de Murcia, de acuerdo con el contenido del Plan de Saneamiento y Depuración de la Región de Murcia.

b. Vertidos industriales: Se asegurará la depuración de vertidos industriales en todos los municipios de la Región y se exigirá la mejora de la calidad de las aguas con la mejora de los tratamientos previos a los vertidos industriales a la red de saneamiento y/o hídrica regional.

c. Recogida de aguas residuales: Se garantizará la recogida de aguas residuales en condiciones higiénicas adecuadas en los asentamientos industriales aislados existentes en la huerta y zonas rurales, garantizando que no supongan aportes contaminantes a la red hídrica.

d. Red básica de saneamiento: Se ampliará su capacidad en aquellos puntos en los que a medio plazo se considere insuficiente por las Administraciones competentes para evitar que los nuevos desarrollos, especialmente las ampliaciones de polígonos terminen por aumentar la congestión de la red.

e. En las actuaciones que se realicen en desarrollo de las Directrices de Ordenación Territorial del Suelo Industrial se deberá:

I. Realizar reserva de terreno para:

1. La instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación de las aguas, potencialmente producida en las actividades en ellos ubicadas.

2. Sistemas de gestión de aguas residuales.

II. Establecer las condiciones de conexión a los sistemas municipales de saneamiento y depuración, de modo que en todo momento se garantice

1. La instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación de las aguas, potencialmente producidas en las actividades en ellos ubicadas.

2. Sobre la política de prevención y corrección de efectos contaminantes de acuerdo con el artículo 26, se deberá realizar una reserva de terreno para gestión diferenciada de residuos, o la instalación de puntos limpios o ecoparques para facilitar la recogida selectiva de residuos. También se preverá terreno para la instalación de vigilancia y control de la contaminación del aire.

- Artículo 26. Políticas y actuaciones de prevención y corrección de efectos contaminantes.

1. Las Administraciones competentes en materia urbanística deberán respetar las determinaciones indicadas por la legislación y planificación sectoriales aplicables en materia de medio ambiente a la hora de autorizar cualquier tipo de uso industrial, entre las cuales se encuentran las siguientes:

a. En emplazamientos y polígonos se debe realizar reserva de terreno para:

I. Gestión diferenciada de residuos.

II. Instalación de puntos limpios o ecoparques, facilitando así la recogida selectiva de residuos en aplicación de la normativa y planificación vigente en materia de residuos.

III. La instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación del aire, potencialmente producida en las actividades en ellos ubicadas.

b. Los parques de acopio y almacenamiento de materiales contaminantes en general serán considerados, en su caso, como actividades potencialmente contaminantes del aire, agua y suelo, debiendo adoptarse las medidas de prevención y control de la contaminación establecida en la normativa vigente.

c. Los parques de acopio y almacenamiento de residuos se considerarán actividades de gestión de estos. Los plazos de almacenamiento no superarán los establecidos para operaciones de almacenamiento en la normativa reguladora en materia de residuos, en caso contrario tales instalaciones tendrán la consideración de instalaciones de eliminación de residuos (vertederos).

d. Las condiciones de localización de operaciones de eliminación de residuos (vertederos, incineración, etc....) serán las definidas en la normativa y planificación vigente en materia de residuos.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluirán las exigencias ambientales que deban cumplir los establecimientos industriales que pretendan asentarse en su ámbito geográfico.

3. Se establecerán zonas o bandas de protección en el entorno del suelo de uso industrial que limite con el suelo de uso residencial, las cuales podrán coincidir con zonas verdes y equipamientos.

- Artículo 41. Desarrollo de suelo urbanizable para uso industrial.

En el desarrollo de sectores de suelo urbanizable de uso industrial deberán observarse las siguientes prescripciones:

1. Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar de uso industrial, deberán destinar en todo caso un 20% de la superficie del sector a usos de protección y mejora ambiental. Dicho porcentaje se computará en el que la legislación vigente establece que se ha de destinar a sistema general de espacios libres.

2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo indicados en el apartado anterior en el caso de que el desarrollo se haga sobre suelo urbanizable sectorizado, y la

cédula urbanística, en el caso en que el desarrollo se realice sobre suelo urbanizable sin sectorizar, deberán contener un esquema director para la ordenación global, que garantice el desarrollo viable del conjunto en todas sus fases:

- a. Localización de las reservas de suelo de protección y mejora ambiental.*
- b. Trazado del sistema básico de accesibilidad.*
- c. Localización de corredores de infraestructuras internas y conexión a los sistemas generales.*
- d. Pre-ordenación de plataformas, con altimetría indicativa.*
- e. Delimitación de fases o módulos de desarrollo.*
- f. Indicación de áreas de reserva para posteriores desarrollos.*
- g. Estructura paisajística y de protección de elementos naturales, urbanísticos y culturales.*

3. En aquellos casos en los que, mediante una modificación o revisión del planeamiento general se realice un desarrollo pormenorizado, que no precise de posterior aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, dicho documento deberá cumplir con los requisitos indicados en el apartado anterior.

El Plan Parcial ZI1-M3 cumple con todo lo especificado en el Decreto 102/2006 de 8 de junio, relativo a las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

Con relación a lo indicado en el artículo 41 de las Directrices (reserva de al menos un 20 % de la superficie del ámbito a usos de protección y mejora ambiental), indicar que se han tenido en cuenta para el cumplimiento del antemencionado artículo las siguientes superficies del Plan Parcial:

1. Espacios de mejora ambiental:	25.833,91 m ²
2. Espacio libre público:	23.641,71 m ²
TOTAL	49.475,62 m²

Como el 20 % de la superficie del Plan Parcial ZI1-M3 son 49.462,03 m² (247.310,17 x 20 % = 49.462,03 m²), la superficie reservada en el Plan cumple con lo previsto en el artículo 41, pues supone un **20,01% del total**.

Se aporta como PLANO nº 16 la ubicación de la superficie incluida en el Plan destinada al cumplimiento del art. 41 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

Murcia, noviembre 2024